Anzeige gemäß § 11 Abs. 3 (BauGB).
Es bestehen keine Rechtsbedenken.

I. Fertigung

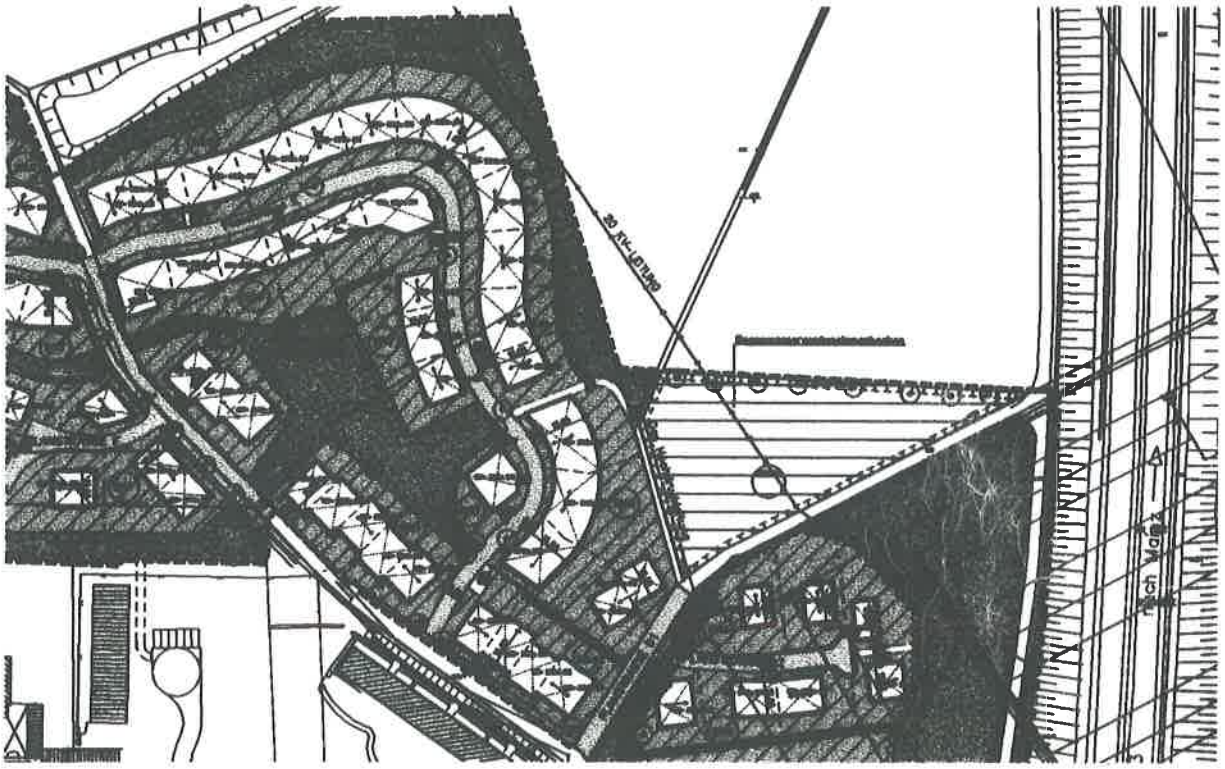
K'bolanden, den 20.02.1997

Kreisverwaltung Donnersbergkreis
im Auftrag

Gundlach
(Baudirektor)

Bebauungsplan "Wohnpark Weierhof" - Teil 2

Textliche Festsetzungen



Aufgestellt:
Dezember 1996

igr mbH
Beratende Ingenieure
Stadtplaner

Luitpoldstraße 59
67806 Rockenhausen
Tel.: 06361/687, 688
Fax: 06361/689

Rockenhausen Erfurt Bitburg

E930530T.4/kl

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, § 4 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 4 - WA 8) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Bereichen **WA 4 - WA 8 (Allgemeines Wohngebiet)** richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 86 LBauO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 bis WA 8) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschoße festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe und Sockelhöhe bzw. der Höhe des Rohfußbodens gesteuert.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Bezugshöhe im Planeinschrieb auszugehen. Bei Kettenhäuser gilt die Traufhöhe nicht für die Garagen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 werden für die Wohngebiete WA 6 und WA 7 die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

Für die Festsetzung der Höhe des Rohfußbodens (s_{max}) wird das Niveau des natürlichen Geländes herangezogen. Das natürliche Gelände wird durch die in der Planzeichnung eingeschriebenen Bezugshöhe definiert. Die Festsetzung der Höhe des Rohfußbodens bezieht sich auch auf die Nebenanlagen.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8
GRZ	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,6	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschoße	(II)	II	II	II	II
Traufhöhe [m]	5,8 - 6,3	4,3 - 4,8	4,3 - 5,1	4,3 - 4,8	5,8 - 6,3
Höhe Rohfußboden s_{max} als Mittelwert	0,3 - 0,5 m	0,3 - 0,5 m	0,3 - 0,8 m	03 - 0,8 m	0,3 - 0,8 m
max. Anzahl der Wohnungen	-	-	2 Wohnungen	2 Wohnungen	-

I.2 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist mit Ausnahme des Gebietes WA 4 die offene Bauweise festgesetzt. Im Gebiet WA 5 sind nur Hausgruppen zulässig. Im Gebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind hier mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3 m an der Seite der Garage (Lage gemäß Einfahrt im Rechtsplan) zu errichten. Der seitliche Grenzabstand muß mit einem eingeschossigen Zwischenbau (z. B. Garage, Nebenräume) geschlossen werden.

Folgende Bauweisen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zulässig:

	Bauweise
WA 4	abweichende / Kettenhäuser
WA 5	offene / Hausgruppen
WA 6	offene
WA 7	offene
WA 8	offene

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Garagen können von der Baulinie abgerückt werden.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtungen entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt.

I.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO)

Nebenanlagen dürfen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den überbaubaren Flächen und auf Flächen für Stellplätze oder Garage errichtet werden.

Stellplätze können auch im Vorgartenbereich errichtet werden.

Für die Wohnhöfe sind Gemeinschaftsstellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Es sind gemäß § 12 BauNVO i. V. m. § 45 LBauO zwei Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Bei Anlagen für altengerechtes Wohnen ist nur ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckstimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Hinweis:
Die in den Regelquerschnitten angegebene Aufteilung des Verkehrsraumes war Grundlage für die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie. Die dargestellte Untergliederung der Verkehrsfläche ist keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

I.7 Lärmschutzwall
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Parallel zur A 63 wird ein Lärmschutzwall aus Erdstoffen festgesetzt. Die Wallhöhe wird entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung mit 3 m festgelegt. Die Unterlagen der Schalltechnischen Untersuchung werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei der Errichtung des Lärmschutzwalles sind folgende Auflagen[1] des Autobahnamtes Montabaur zu beachten:

- Die Höhe des Lärmschutzwalles wird auf 3 m begrenzt.

- Die Wallneigung wird auf 1 : 2 festgelegt.

- Der Lärmschutzwall wird in Lagen ≤ 30 cm geschüttet, wobei jede Lage auf einen Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 97$ % zu verdichten ist. Diese Vorgabe gilt nicht für den flachereren Bereich des zum Wohngebiet orientierten Wallbereiches.

- Die Herstellung wird erdbautechnisch überwacht (Einhaltung der Schutthöhe, Nachweis der Verdichtung).

- Auf der Böschung des Lärmschutzwalles abfließendes Wasser zur BAB hin ist am Böschungsfuß zu fassen und geordnet abzuleiten. Die Herstellung einer befestigten Rinne wie geplant setzt voraus, daß sie einerseits mit ausreichendem Fassungsvermögen dimensioniert und andererseits mit ausreichendem Längsgefälle (mindestens 5 ‰)[2] ausgestattet wird. Eine regelmäßige Wartung und Überprüfung ist Bedingung. Unterbleiben die Maßnahmen besteht die Gefahr, daß die Rinne eine Infiltration von Wasser in die Böschung bewirkt.

---

1 Auflagen des Autobahnamtes Montabaur nach Gutachten der WPW Geoconsult GmbH von 14.10.1996, berichtigt am 28.10.1996 von Herrn Hack, WPW

2 Änderung des Längsgefälles von 4 % auf 5 ‰ wurde am 28.10.1996 von Herrn Hack, WPW Geoconsult, richtiggestellt.

- Zusätzliche Sicherheit bringt eine Drainage unterhalb der Rinne für deren dauerhafte Funktion allerdings die gleichen Anforderungen hinsichtlich Gefälle und Wartung wie für die Rinne gelten. Schlecht gewartete oder nicht fachgerecht hergestellte Entwässerungseinrichtungen können im vorliegenden Fall das Gegenteil einer eigentlichen Funktion bewirken.

- An der Böschungskrone des Einschnittes werden 3 Beobachtungspunkte (frostsicher gründen) installiert, die über den Zeitraum von zwei Jahren im vierteljährlichen Rhythmus geodätisch in Lage und Höhe erfaßt werden. Damit wird den komplexen geologischen Gegebenheiten, die rechnerisch nicht bis ins Detail erfaßt sind, Rechnung getragen. Die Installation und Nullmessung erfolgt noch vor Herstellung des Lärmschutzwalles.

I.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Im Bereich östlich der Planstraße B, D1 und der Zufahrt zum Wohnpark Weierhof bis zum Lärmschutzwall sowie der Bereich zwischen Planstraße C und Zufahrt zum Wohnpark Weierhof sind in den Wohn- und Schlafbereichen Schallschutzfenster der Klasse II bei den Wohngebäuden einzusetzen.

I.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden im Geltungsbereich des Baugebietes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf privaten Flächen eingetragen.

I.10 Flächen, deren Böden zu untersuchen sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Hinweis:
Die bei der Herstellung von Mulden-, Gräben- und Kelleraushuben erforderlichen Abtrags- und Aushubarbeiten sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung und Entsorgung der überschüssigen Massen durch ein qualifiziertes Fachbüro zu überwachen und zu dokumentieren. Die Entsorgung bzw. Verwertung ist gegenüber der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Abfallbehörde, nachzuweisen. Beim Auffinden kontaminierter Flächen ist sofort die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz sowie das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern in Kenntnis zu setzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform

Die Dächer in den Gebieten WA 4 und WA 5 sind als Satteldächer, im Gebiet WA 6, WA 7 und WA 8 als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszuführen und mit Ziegeln oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot bis Rotbraun zu decken. Dachbegrünung auf Dächern der Nebengebäude sind zulässig (§ 86 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe

Kniestöcke sind in den Gebieten WA 5 - WA 7 nur bis zu einer Höhe von max. 0,75 m, gemessen von der Oberkante Geschoßdecke bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

In den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes sind folgende maximale Traufhöhen/Firsthöhen zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})
WA 4	6,30 m
WA 5	4,80 m
WA 6	5,10 m
WA 7	4,80 m
WA 8	6,30 m

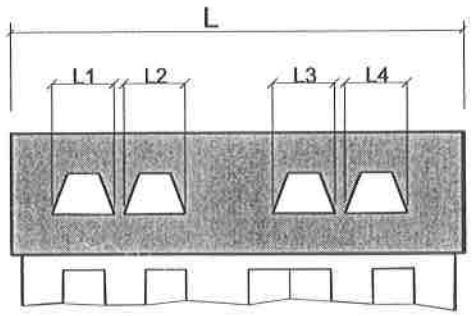
II.1.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für Teilbereiche des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

WA 4:	35 - 40 °
WA 5:	38°
WA 6:	30 - 40°
WA 7:	30 - 40°
WA 8:	35 - 40°

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal 2/3 der Gesamtlänge zulässig.



L1 + L2 + L3 +L4 < 2/3L

Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe und gleichem Material auszuführen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung, Fassaden im Dachgeschoß sind auch Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

II.5 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:
Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne als Sammelantennenanlage zulässig.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Gehölze zulässig.

III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 LBauO)

III.1.1.1 Bäume im Straßenraum

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angegebenen Standorten kann im Einzelfall abgewichen werden.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.1.2 Begrünung der Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A und B und mit mindestens 20 m² Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste C zu entnehmen.

III.1.1.3 Öffentliche Grünflächen und Flächen zur Regenwasserversickung

Auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Heister und Sträucher aus der Artenliste C mit mindestens einem Exemplar pro 1,5 m², unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

III.1.1.5 Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Der Lärmschutzwall ist zur Autobahn vollständig und zur Wohnsiedlung hin zu mindestens 50 % als geschlossene Gehölzpflanzung mit je einem Strauch (2 x v., 60 - 100 cm Höhe/1,5 m²) aus der Artenliste C und je einem Baum (2 x v., 10 - 12 cm Stammumfang/ 200 m²) aus der Artenliste A oder einem Baum (2 x v., 10 -12 cm Stammumfang/100 m²) aus der Artenliste B anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die Bäume sind im unteren Drittel des Lärmschutzwalles vorzusehen.

Bei der Bepflanzung des Lärmschutzwalles zum Baugebiet hin ist eine starre Linienführung zu vermeiden, um einen natürlichen Übergang zur Landschaft zu erreichen, soll die Begrünung so ausgelegt werden, daß eine Verzahnung mit der Landschaft erreicht wird.

III.1.2 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.1.3 Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser sowie Drainagewasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Eine extensive Dachbegrünung reduziert das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser um weitere 20 %.

Es sollen ausschließlich oberflächennahe Versickerungsmaßnahmen, welche die Filtereigenschaften der oberen Bodenschichten nutzen (z. B. die Versickerung über Mulden) mit einer max. Tiefe von 0,30 m angewandt werden. Eine rechtliche Regelung der Regenwasserbewirtschaftung erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes durch eine Kommunale Abwassersatzung.

Bei der Nutzung von Zisternen sollten mindestens 50 % in Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Der Überlauf der privaten Versickerungsflächen in das öffentliche Versickerungssystem soll nur in breitflächiger Form erfolgen.

Aufgrund der vorgeschriebenen Versickerung wird empfohlen, Kellergeschoße wasserdicht auszuführen.

Bei dem Bau der Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Ein Mindestabstand von 6 m wird empfohlen.

III.1.4 Regenwasserversickerungsmulden im öffentlichen Bereich

Im Geltungsbereich werden Versickerungsmulden und -flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt, in denen Oberflächenwässer von privaten und öffentlichen Flächen versickern und verdunsten kann. Diese Flächen sind an den Rändern mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste C zu bepflanzen um die Verdunstung zu begünstigen.

III.3.3 Schutz des Mutterbodens
(§ 202 BauGB)

Oberboden ist von Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.4 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden entspechend der Zuweisung in der Eingriffs-Kompensationsbilanz der Gemeinde Bolanden bzw. den Grundstückseigentümern zugeordnet. Die Aufteilung der den Grundstückseigentümern zugeordneten Maßnahmen erfolgt anteilmäßig nach der überbaubaren Grundstücksfläche - abzüglich der bereits bebauten Grundfläche.

IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Denkmalschutz

(Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 4 BauGB)

Beim Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale) sind die Belange des Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu berücksichtigen. Archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt und Archäologischen Amt für Denkmalpflege Speyer von den bauausführenden Betrieben anzuzeigen und für wissenschaftliche Auswertungen der Denkmalfachbehörde bereit zu halten.

Das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer, ist zu beginn der Erdbauarbeiten von der ausführenden Firma zu benachrichtigen. Die ausführenden Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflege-gesetz vom 23.03.1978 hinzuweisen.

IV.2 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

IV.3 Anpflanzungen im Bereich von Starkstromkabelleitungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Starkstromleitungen sind mit der Bezirksstelle der Pfalzwerke abzustimmen. Bäume müssen mindestens 2 m, Sträucher mindestens 1 m Abstand von Starkstromleitungen haben.

IV.4 Anpflanzungen im Bereich von 20 kV-Freileitungen

Anpflanzen von Bäumen im Bereich von 20 kV-Freileitungen sind nur außerhalb eines Bereiches von mindestens 10 m rechtwinklig zur Leitungsmittel möglich.

IV.5 Anpflanzungen und Bauen im Bereich von Gasleitungen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Baumaßnahmen im Bereich von Gashochdruckleitungen und Gas- und Versorgungsleitung sind mit der Saar-Fern-Gas AG Frankenthal abzusprechen. Bäume müssen mindestens 2 m, Sträucher mindestens 1 m Abstand von Gashochdruckleitungen haben. Gebäude müssen einen Abstand von 4 m von der Gashochdruckleitung einhalten.

IV.6 Verlegung 20 kV-Freileitung

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes Wohnpark Weierhof - Teil 2 wird die bestehende 20 kV-Freileitung durch die Pfalzwerke in östlicher Richtung von der geplanten Bebauung weggelegt. Die in der Planzeichnung dargestellte Trasse ist nicht die endgültige Trasse und wird zu einem späteren Zeitpunkt erst festgelegt werden können.

ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Kastanie	(Aesculus spec., Castanea sativa)
Nussbaum	(Juglans regia)

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1 a und Nr. 2 a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Speierling	(Sorbus domestica]
Wildkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Mehlbeere	(Sorbus aria)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(Malus domestica)
Gartenbirne	(Pyrus communis)
Süßkirsche	(Zuchtformen von Prunus avium)
Mirabelle	(Prunus domestica x cerasifera)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Sauerkirsche	(Prunus cerasus)

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 1 b und 2 b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Silber-Weide	(Salix alba)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Korb-Weide	(Salix viminalis)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(Rosa spinossisima)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus oxyagantha)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Rotdorn	(Crategus laevigata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Schneeball	(Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile")

Hinweis:
Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

igr mbH
Beratende Ingenieure Stadtplaner

Rockenhausen · Berlin · Bitburg · Erfurt

OBJEKT: PROJ.-NR.: B 93053 P/A

PROJEKT: WOHNPARK WEIERHOF - TEIL 2, GEMEINDE BOLANDEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

AUFTRAG-GEBER: DONNERSBERGER PROJEKTE
DONNERSBERGER KONZEPTE GMBH & CO.
IMMOBILIENPROJEKTE KG
67806 ROCKENHAUSEN

ROCKENHAUSEN,

DEN ....
(STEMPEL) (UNTERSCHRIFT)

GEMEINDE: GEMEINDE BOLANDEN
67295 BOLANDEN

BOLANDEN,

DEN 07. 03. 97 .....
(STEMPEL) Ortsbürgermeister (UNTERSCHRIFT)

BEARBEITER: igr mbH BERATENDE INGENIEURE, STADTPLANER
LUITPOLDSTRASSE 59
67806 ROCKENHAUSEN
TEL. 06361/9190, FAX 06361/919100

ROCKENHAUSEN,

IM DEZEMBER 1996 .....
(STEMPEL) (UNTERSCHRIFT)

BEBAUUNGSPLAN "WOHNPARK WEIERHOF - TEIL 2"
GEMEINDE BOLANDEN

I. Fertigung

GESAMTFLÄCHE DES GELTUNGSBEREICHES
CA. 11.8 ha

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S.2253 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S.466-473).

1a. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 BGBl. 1993, Teil 1, Seite 466-468.

1b. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. Teil 1 S.62 ff.)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. Teil 1 S.466-473).

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Anlage zur PlanzV 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 01.03.1995 (GVBl. S. 19)

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (Landesgesetz vom 15.03.1994 Nr. 8)

6. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Landespflegegesetz-LPflG) in der Fassung vom 05.021979 (GVBl. S.36), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetz vom 14.06.1994 (GVBl. S.280).

7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil 1 S.889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S.481- 482)

8. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03. 1974 (BGBl. I S.721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil 1 S.3485)

9. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler-Denkmalschutz- und Pflegegesetz- (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S.159), zuletzt geändert am 05.10.1990 (GVBl. S.277).

10. Landesgesetz über Raumordnung und Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LPlG) i.d.F. vom 08.02.1977 (GVBl. S.6) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Ersten Landesgesetz zur Fortführung der Verwaltungsvereinfachung vom 08.04.1991 (GVBl. S.104).

11. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 630 ff.) geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. Teil 1 S.3486)

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen

_____, den _____

Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 6.3.96 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Am 18.9.96 wurde dieser Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Bolanden, den 12.12.96
(Siegel) Ortsbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bolanden, den 12.12.96
(Siegel) Ortsbürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom 2.10.96 bis zum 8.11.96 während folgender Öffnungszeiten (täglich vormittags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.9.96 im Amtsblatt Nr. 38 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bolanden, den 12.12.96
(Siegel) Ortsbürgermeister

Der Gemeinderat Bolanden hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 18.9.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bolanden, den 12.12.96
(Siegel) Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am 12.12.96 vom Gemeinderat Bolanden als Satzung beschlossen.

Bolanden, den 12.12.96
(Siegel) Ortsbürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 11 (3) BauGB am 6.12.96 bei der ~~Bezirksregierung~~ Kreisverwaltung Donnersbergkreis Nr. 1451 angezeigt worden.

Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht.

Kirchheimbolanden, den 6.12.1997
Siegel Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Bürgermeister

Verletzungen von Rechtsvorschriften wurden bis zum _____ nicht geltend gemacht.

_____, den _____
Im Auftrage:

Bolanden, den 07.03.97
(Siegel) Ortsbürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 12.12.1996 als Satzung beschlossen und von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden, während des Anzeigeverfahrens nicht wegen Verletzung von Rechtsvorschriften beanstandet worden; hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB angeordnet.

Bolanden, den 07.03.97
(Siegel) Ortsbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 7.3.97 im Amtsblatt Nr. 10 der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.03.97 in Kraft getreten.

Bolanden, den 07.03.97
(Siegel) Ortsbürgermeister

B 93053/00/Texte/Planzeichen B 93053-2\93053PLAN.dgn/29.11.96

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs – BauGB – §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ 0.8 — Geschoßflächenzahl
0.4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse
(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

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

o — offene Bauweise
a — Abweichende Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

P — Öffentliche Parkfläche

Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

E — Elektroversorgungsleitung (oberirdisch)
G — Gasleitung (unterirdisch)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

Grünflächen mit Versickerungsfunktion

Spielplatz

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

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

GGn — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

GWo — Umgrenzung von Flächen für gemeinschaftliche Wege und Plätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

GBH= 200.0m üNN — Geländebezugshöhe

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. (§ 9 (5) 1 und (6) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)

Nicht altlastenverdächtig eingestufte Altlastenstandorte (ASO)

ASO-Flächen mit lokalem Handlungsbedarf

METER 20 10 0 25 50 75 100 MASSTAB 1: 1000

WA 4	II
0.4	0.8
TH*=5.8–6.3m	OK*$_{hFB}$=0.3–0.5m
SD	a/KH

WA 5	II / II=DG
0.4	0.8
TH*=4.3–4.8m	OK*$_{hFB}$=0.3–0.5m
SD	o / H

WA 6	II / II=DG
0.3	0.6
TH*=4.3–5.1m	OK*$_{hFB}$=0.3–0.8m
SD,WD,KWD	o

WA 8	II
0.4	0.8
TH*=5.8–6.3m	OK*$_{hFB}$=0.3–0.8m
SD,WD,KWD	o

WA 7	II / II=DG
0.4	0.8
TH*=4.3–4.8m	OK*$_{hFB}$=0.3–0.8m
SD,WD,KWD	o

* ÜBER BEZUGSPUNKT INNERHALB PLANZEICHNUNG

VERMERK: DAS KATASTER IST DERZEIT NICHT GÜLTIG ZUR ORIENTIERUNG WIRD DAS NOCH NICHT AKTUALISIERTE KATASTER ALS GRUNDLAGE DER PLANZEICHNUNG HINTERLEGT.
DAS GEBIET BEFINDET SICH DERZEIT IN EINEM FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN DES KULTURAMTES WORMS.

GEÄNDERT	BEARBEITET	GEPRÜFT	DATUM

BAUHERR: DONNERSBERGER KONZEPTE GmbH u. CO IMMOBILIENPROJEKTE KG 67806 ROCKENHAUSEN

PROJEKT BEZ.: BEBAUUNGSPLAN "WOHNPARK WEIERHOF – TEIL 2" GEMEINDE BOLANDEN

ZEICHNUNG: RECHTSPLAN

DATUM — MASSTAB: 1: 1000 — BEILAGE

	VERMESSEN	BEARBEITET	GEZEICHNET	GEPRÜFT
ZEICHEN		ME	JO	Wilhelm
DATUM		APRIL 96	APRIL 96	
PROJEKT NR.	B 93053			

BLATTGROSSE: 121 x 87 — BLATT NR.

ENTWURFSVERFASSER

igr mbH Beratende Ingenieure Stadtplaner
Rockenhausen: Luitpoldstrasse 59, 67806 Rockenhausen, Tel.: 06361/687, Fax.: 06361/689
Berlin, Bitburg, Erfurt

Architektenkammer Rheinland-Pfalz 566

DATUM SEPT./NOVEMBER 1996