



Bebauungsplan "Am Bild - 2014"

in der Gemeinde Wattenheim
Kreis Bad Dürkheim

Textliche Festsetzungen



Mai 2019





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Wattenheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Wattenheim
Hauptstraße 45
67310 Hettenleidelheim

Wattenheim,

den

Herr Andreas Werle
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Bestätigung Entwurf 2. Offenlage: 29.10.2018
Satzungsbeschluss:



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 und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 X bis WA 3 X) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt (X steht als Platzhalter für die als Bezugshöhe dienende Planstraße A bis E).

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA 1 X bis WA 3 X (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Mischgebiete (Mi)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich Mi 1 X bis Mi 2 X (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sowie wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

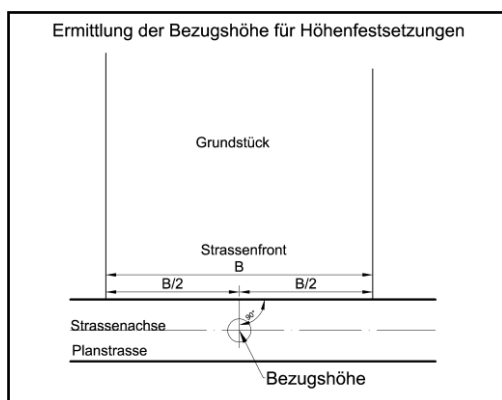
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X bis WA 3 X) sowie in Mischgebieten (Mi 1 X bis Mi 2 X) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

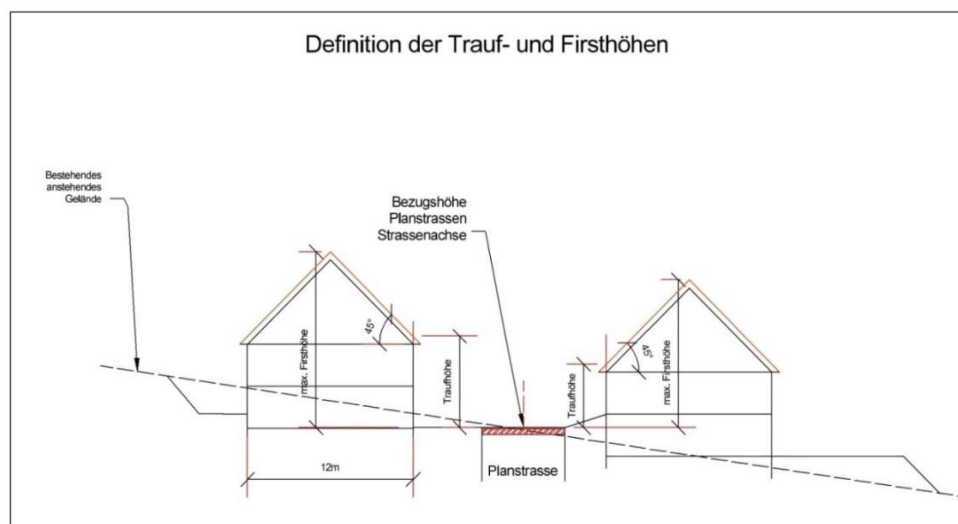
Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen gesteuert (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis E gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsart in Planeintrag), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze), sofern nicht anders angegeben.

Hinweis:

Im Satzungsexemplar des Bebauungsplanes befindet sich ein Lageplan der Verkehrsanlagen mit eingetragenen Absoluthöhen der fertigen Straßenachsen, aus dem die Bezugshöhe auf NHN bezogen entnommen werden kann.



Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe





Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 X	WA 2 X	WA 3 X	Mi 1 X	Mi 2 X	Mi 3 X
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,8	1,0	1,2	0,8
maximale Anzahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II	II
maximale Höhe baulicher Anlagen	6,00 m*/ 7,50 m	6,50 m*/ 8,00 m	7,00 m*/ 8,50 m	8,50 m	12,00 m	7,00 m*/ 8,50 m

X: Bestimmung der Planstraße, die als Bezugshöhe heranzuziehen ist (im Planeintrag, A bis E)

*maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern (0° bis 10°)

Im Gebiet WA 1 X wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf maximal 7,50 m, im Gebiet WA 2 X auf 8,00 m und im Gebiet WA 3 X auf 8,50 m begrenzt. Bei Flachdächern (0° bis 10° Dachneigung) beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen im WA 1 X 6,00 m, im WA 2 X 6,50 m und im WA 3 X maximal 7,00 m. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile (z. B. Antennen, Entlüftungseinrichtungen, Kamine) die maximale Höhe geringfügig überschreiten, sofern dies technisch oder rechtlich erforderlich ist.

Im Gebiet Mi 1 X wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m, im Mi 2 X auf 12,00 m begrenzt. Bezugshöhe ist hier die Straßenachse der Leininger Straße (LS) in Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse gemessen.

In dem Gebiet Mi 3 X wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 8,50 m, bei Flachdächern (0° bis 10° Dachneigung) auf 7,00 m begrenzt. Bezugshöhe ist hier der Straßenrand der Planstraße A in Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes an der Oberkante Fahrbahndecke gemessen.

Für die Gebiete WA 1 X bis WA 3 X und im Gebiet Mi 3 A werden eine Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt. In den Gebieten Mi 1 wird eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0, im Mi 2 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X bis WA 3 X) und Mischgebieten (Mi 1 X bis Mi 3 X) sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Die Definition der Grundflächenzahl (GRZ) ist im § 20 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Definition der Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Vollgeschoss ist nach landesrechtlichen Vorschriften in § 2 Abs. 4 LBauO definiert.

I.2 Bauweise

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

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.



Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 2 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 3 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
Mi 1 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
Mi 2 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
Mi 3 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern gibt die zuerst errichtete Doppelhaushälfte Höhe und Dachneigung des Doppelhauses vor. Ausnahmsweise ist eine Abweichung von der Höhe um bis zu 0,5 m, von der Dachneigung bis zu 5° zulässig.

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 Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

Hinweis: Zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie wird eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude empfohlen.

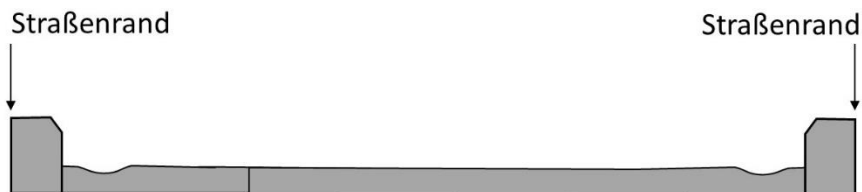
I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Garagen müssen einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,00 m einhalten. Ausnahmsweise ist auch eine Grenzbebauung am Straßenrand möglich. Die Garagenausfahrten müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zum angrenzenden Straßenrand, an der Grundstücksgrenze gemessen, einhalten. Carports sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Der Straßenrand wird definiert als äußerster Punkt des Straßenbauwerkes (z. B. Oberkante Straßenbord). Er ist gleichzeitig die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzender Nutzung (private Grundstücksfläche, Grünflächen etc.).

Der Straßenrand ist gleich der Straßenbegrenzungslinie und ist identisch mit der äußersten Kante der Bordsteine des Straßenkörpers.

Definition Straßenrand



Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe auch §§ 61, 62, 67 und 84 LBauO Rheinland-Pfalz).

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

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden Straßenflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Landwirtschaft" festgesetzt. Diese dürfen nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren werden.

I.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X bis WA 3 X sowie die Mischgebiete Mi 1 Mi 2 und Mi 3 A wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen bei einer freistehenden Bebauung pro Wohngebäude auf zwei, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine begrenzt. Ausgenommen sind Ferienwohnungen/-zimmer, die einem wechselnden Personenkreis für einen kurzen Aufenthalt für Erholungszwecke dienen. In Ferienwohnungen oder -zimmern ist dauerhaftes Wohnen unzulässig.

I.8 Landwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Im Plangebiet werden landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Hier sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung nur landwirtschaftliche Nebenanlagen zulässig. Wohnnutzungen sind unzulässig.



I.9 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmauswirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung des nördlich befindlichen Ausiedlerhofes sind die schutzbedürftigen Wohnräume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) bzw. deren Fenster nach Süden/Südosten auszurichten (Grundrissorientierung). Das gilt für alle Parzellen im Mischgebiet (Mi 3) sowie in den Wohngebieten, die in einem Radius von 110 m (Mi) und 180 m (WA) von der südlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebsgeländes entfernt sind (siehe Planeintrag).

Im Mi 1/Mi 2 wird eine 3,00 m hohe 40,00 m lange Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Auch hier sind die schutzbedürftigen Wohnräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) in den Obergeschossen nur an den dem landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Fassaden anzuordnen. Details können der Stellungnahme zum Gewerbelärm/Lärmschutz im geplanten Mi der FIRU Gfi Kaiserslautern vom 12.10.2017 entnommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Ausnahmefällen auch nach 22 Uhr (nachts) Emissionen durch Fahrbewegungen mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen entstehen können. Diese sind zu dulden, sofern eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann.

Hinweis:

Siehe auch Lärmgutachten der ISU, Bitburg, vom August 2012 bzw. der Ergänzung vom August 2017 im Anhang zum Umweltbericht.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

In den Gebieten Mi 1 und Mi 2 sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer (maßgebendes Versatzmaß 2,0 m) Zelt- und Pultdächer zulässig.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete (Mi 1 und Mi 2) im Plangebiet auf 15° bis 45° festgesetzt.

II.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Hinweis ohne Festsetzungskarakter)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege 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, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

(Hinweis:

Es wird wegen der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III auf die Broschüre im Anhang zum Umweltbericht "Merkblatt Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet von Januar 2017" sowie auf die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen).

II.3 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, § 126 BauGB)

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen bis 1,00 m Höhe und 1,00 m Tiefe zur Errichtung der Straßen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen. Ebenfalls sind Mastfundamente für Straßenbeleuchtung und Schilder im privaten Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, gemessen von natürlich anstehendem Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig. Dabei darf auch eine Einfriedung inklusive Stützmauer insgesamt 2,00 m nicht überschreiten.



Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig, das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,30 m überschritten werden.

II.4 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen. Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 1,00 m x 1,00 m (H x B) und maximal 2,00 m über anstehendem Boden zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO). Sie sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig.

II.5 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Bei Ferienwohnungen und Fremdenzimmern ist pro Ferienwohnung oder Fremdenzimmer ein Stellplatz zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

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 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Sollten Gehölze beschädigt oder entnommen werden, sind diese gleichartig zu ersetzen.

Fläche Nr. 1:

Es sind mindestens 10 Obstbäume der Artenliste B (3 x v., mD) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren sind folgende Auflagen einzuhalten:

- 1 bis 2-schürige Mahd, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres
- Verbot von Umbruch, Düngung, Pestizideinsatz und Verdichtung.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen (Initialansaat mit Rasenmischung RSM 8.1 [Biotopflächen/artenreiches Extensivgrünland]) mit 5 g / m².

Fläche Nr. 2 (Spielplatz):

Im Randbereich des Spielplatzes sind mindestens vier Bäume der Artenliste A oder B und 50 Sträucher (mind. 2 x ver.) der Artenliste D (mindestens ein Exemplar/2,25 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenfläche mit der Rasenmischung RSM 7.1.2 mit 25 g / m² anzulegen.

Fläche Nr. 3

Auf dieser südöstlich gelegenen Fläche ist in den Randbereichen eine lockere Bepflanzung mit mindestens sechs Laubbäumen (3 x v., mD) und 40 standortgerechten, heimischen Sträuchern (mindestens 2 x v.) anzulegen.

Es ist der Rasentyp RSM 7.3 mit 25 g/m² innerhalb der Mulde einzusäen. Außerhalb der Mulde/Senke ist ein Landschaftsrasen mit einer Rasenansaat RSM 8.1 mit 25 g/m² anzulegen.



Des Weiteren sind folgende Auflagen einzuhalten:

- 1- bis 2-schürige Mahd
- Verbot von Umbruch, Düngung, Pestizideinsatz und Verdichtung

III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

E1 Ökokonto für Flächen in Wattenheim (Umwandlung von Wald in Waldwiese)

Diese Maßnahme umfasst die Umwandlung von Wald in Waldwiese. Diese Maßnahme ist bereits im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Wattenheim umgesetzt worden. Es handelt sich um die Fläche Nr. 21 in Besitz der Ortsgemeinde Wattenheim. Diese Fläche ist als Ökokontofläche angerechnet [Ver einbarung über vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) nach § 5 Abs. 3 LPfIG].

Die Fläche Nr. 21 befindet sich im "Distrikt VII, Abteilung 7 (Leibgehege), Unterabteilung a, Abteilung 8 (Steinkopf), Unterabteilung c, Distrikt VIII, Abteilung I (Oberer Salz-Leckeberg), Unterabteilung d" westlich der Ortsgemeinde Wattenheim ca. 8,5 km entfernt.

Es folgt eine Anrechnung der Flächen der Stufe 1 (ca. 1,5 ha), Stufe 2 (ca. 1,5 ha) und Stufe 3 (ca. 2,0 ha).

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

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

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Bei Grundstücken, die an landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Außengrenzen angrenzen, sollten Sträucher und Gehölze primär an der Außengrenze als Schutzbepflanzung bzw. Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Die Bepflanzung mit Sträuchern zur Außengrenze hin sollte 3-reihig erfolgen.



III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.

III.3 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Satz 3 BauGB und § 135a und b BauGB)

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden zu den Erschließungsgebieten hinzugerechnet und auf die Bauplätze umgelegt. Dabei werden den privaten Grundstücksflächen 79,06 % der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des möglichen Eingriffes durch Versiegelungen anteilmäßig zugeordnet.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden. Das Bodengutachten zu den Erschließungsanlagen kann bei der Verbandsgemeinde Leiningerland, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bad Dürkheim, einzuholen ist.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Rothbachtal" Zone III.

IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen in Neubaugebieten, insbesondere die für Strom und Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen etc.), sind als Erdverkabelung zu verlegen.

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bad Dürkheim, einzuholen ist.



IV.6 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt zu informieren (Tel. +49 6321 99-0).

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich beim Haus Leiningener Straße 11 ein unter Denkmalschutz stehendes Wegekreuz mit Sandsteinsockel und Gusseisenkruzifix.

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

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



Es sollte pro Wohngebäude eine Zisterne errichtet werden, die bis zur Hälfte des Volumens über einen gedrosselten Ablauf verfügt (Retentionszisterne), der in den Regenwasserkanal führt. Somit wird gewährleistet, dass eine Zisterne bis zur Hälfte leer laufen und somit wieder neues Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.

Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

IV.10 Hinweise zur vorbeugenden Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung)

Es sind die DVGW-Regelwerke und Hinweisblätter zu Anlagen für die Löschwasserversorgung zu beachten.

IV.11 Hinweise zu erloschenen Bergbautätigkeiten

Das Plangebiet liegt im erloschenen Bauwerksfeld (Eichins Kupferberg). Es sind aber keine Grubenbaue im Bereich des Plangebietes bekannt.

Zudem befindet sich das Plangebiet im Bereich des alten Eisenabbaues. 120 m nordwestlich des Plangebietes gibt es Hinweise zu einem Stollen- und Tagesbruch. 80 m westlich des Plangebietes beginnen die Abbaubereiche des ehemaligen Kupferbergbaues, der sich von dort in westliche Richtung erstreckt. Ein Stollen ist dort in 120 m Entfernung dokumentiert. 60 m westlich des Plangebietes befindet sich ein Steinbruch.

Da keine vollständige Dokumentation zum Bergbau vorliegt, wird empfohlen, Baugrundberater oder Geotechniker zu Rate zu ziehen.

IV.12 Hinweise zu natürlichen Radonbelastungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial. Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/>) eingeholt werden.



IV.13 Hinweise zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes kann es in Einzelfällen zu Beeinträchtigungen, auch in den Nachtstunden, durch die Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) kommen. Da Wattenheim eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde ist, sind solche Beeinträchtigungen in Kauf zu nehmen. Gesundheitsgefährdende Ausmaße sind nicht zu erwarten.

IV.14 Hinweis zum Wasserschutzgebiet "Rothbachtal"

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgesetzes "Rothbachtal". Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht statthaft. Es wird auf die Broschüre "Merkblatt Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet" von Januar 2017 im Anhang zum Umweltbericht hingewiesen.

IV.15 20 kV-Starkstromfreileitung Pfalzwerke Netz AG

Es ist vorgesehen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich bestehende 20 kV-Starkstromfreileitung teilweise abzubauen. Die im Bereich dieser Starkstromfreileitung festgesetzte bauliche Nutzung kann erst nach Durchführung des Abbaus der Starkstromfreileitung realisiert werden.

Für die innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin verbleibende 20 kV-Starkstromfreileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 20 kV-Starkstromfreileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch das Leitungsrecht ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der 20 kV-Starkstromfreileitung ist aus Sicherheitsgründen die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus spec., Castanea sativa</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

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 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)
Weinbergspfirsich	(<i>Prunus persica</i>)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigförmiger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

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

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.



Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

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)