1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind die Nutzungen nach § 4 (2)

Nr. 1 - Wohngebäude

Nr. 2 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 (3) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, i. V. §§ 16, 18 Bau NVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,7 bzw. 0,8 (siehe Planeintrag)

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe / Firsthöhe)

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

Die maximalen Wandhöhen / Firsthöhen sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt worden.

Ergänzend hierzu wird festgelegt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Der Fußpunkt für die maximal zulässigen Firsthöhen orientiert sich am Fußpunkt der Wandhöhen.

Wand- und Firsthöhen bei Pultdächern im Baugebiet „A, C und E“

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die untere max. Wandhöhe (Schnittpunkt der niedrigeren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) auf 6.80 m festgesetzt. Die obere Wandhöhe (Schnittpunkt der höheren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, gleichzusetzen mit der Firsthöhe) wird auf max. 9.50 m festgesetzt.

Wand- und Firsthöhen bei Pultdächern im Baugebiet „B und D“

Bei Gebäuden mit Pultdächern wird die untere max. Wandhöhe (Schnittpunkt der niedrigeren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut) auf 4.50 m festgesetzt. Die obere Wandhöhe (Schnittpunkt der höheren Hausaußenwand mit der Oberkante Dachhaut, gleichzusetzen mit der Firsthöhe) wird auf max. 8.50 m festgesetzt.

Wandhöhen bei Flachdächern

Die im Plan eingetragenen max. Wandhöhen gelten auch für Flachdächer (Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut).

1.3 Mindestgröße der Grundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 350 m² in den Baugebieten A-D. Im Baugebiet E gilt die Mindestgröße von

250 m².

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 22, 23 BauNVO)

Es wird die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise ist die offene Bauweise mit der Maßgabe der Festsetzung nach Ziff. 7. Erster Satz, 1. Spiegelstrich dieser Satzung zulässig.

1.5 Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 Bau NVO

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 + 14 BauNVO)

Garagen sind auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten.

Private Stellplätze sind (bei Beachtung von öffentlichen Stellplätzen) auch auf den Vorflächen (Flä-chen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) zulässig. In diesem Fall ist zwischen den Stellplätzen (nach jeweils 3 Stellplätzen) eine Grüninsel in der Breite von mind. 2 m erforderlich.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden bis zu einer Größe von 20 m³ umbauten Raumes auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Aufstellung im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist hierbei ausgeschlossen.

1.6 Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

Im Baugebiet A	:	2 Wohnungen
Im Baugebiet B	:	1 Wohnung
Im Baugebiet C	:	6 Wohnungen
Im Baugebiet D	:	1 Wohnung
Im Baugebiet E: pro Doppelhaushälfte		1 Wohnung pro Wohngebäude bzw.

1.7 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Auf den vorgenannten Flächen (siehe Planeintrag) sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Lärmpegelbereich III:

- Entlang der Silcherstraße ist ein geschlossener Schallschirm (Höhe 2,30 m), z.B. bestehend aus Garage, Wohnhaus und Nebengebäude, die im Bereich von Abstandsflächen durch Mauern miteinander verbunden sind, zu errichten (von der nördlichen bis zur südlichen Grundstücksgrenze).

  Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der angegebenen Höhe des Schallschirms wird die Oberkante der Silcherstraße (Endausbau) an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks festgesetzt.
- Bei den zu errichtenden Mauern ist der Einbau von Toren zur Durchfahrt zulässig. Zur Gewährleistung des Lärmschutzes sind diese jedoch grundsätzlich geschlossen zu halten und nur zum Zweck der Durchfahrt zu öffnen.
- Im Gebietsbereich „D“ sind zur Westseite der Wohngebäude die Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume) nur als nicht öffenbare Fenster auszuführen.

  Das Gleiche gilt in diesem Bereich für die Fenster an den Nord- und Südfassaden, die in einem Abstand von bis zu 10 m von der Baugrenze Richtung Osten angeordnet werden sollen.

  Der hygienische Mindestluftwechsel der an diese Fassadenbereiche angrenzenden Räume ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- Die Wohngebäude innerhalb der betroffenen Flächen sind dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, Tab. 8 zuzuordnen und nach Westen (Silcherstraße), sowie nach Norden und Süden mit einem resultierenden Schalldämm - Maß Rw, res >35dB(A) für Außenbauteile auszustatten.

Lärmpegelbereich II:

- Gebäude innerhalb dieses Bereichs (siehe Planeintrag) sind nach DIN 4109, Tab. 8 mit einem für Außenbauteile Richtung Silcherstraße (Fassaden, Richtung Südwest) res. Schalldämm-Maß Rw, res >30dB(A) zu errichten.

Auszug DIN 4109 Tabelle 8

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45

1.8 Naturschutzrechtliche Maßnahmen

(§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Pflanzliste siehe Planzeichnung).

Die Einzeichnung der Baumstandorte ist verbindlich, sie können geringfügig (bis 3m) verschoben werden, falls die örtlichen Gegebenheiten dies erfordern.

Die Pflanzflächen für Bäume sind dauerhaft zu begrünen.

Bei der Artenauswahl ist die Angabe des Bebauungsplanes bindend.

1.8.2 Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzliste siehe Planzeichnung).

1.8.3 Zeitliche und rechtliche Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Die Bepflanzung muss im privaten Bereich spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen und im öffentlichen Raum spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung.

1.8.4 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und - mit Ausnahme von Terrassen - mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubauen.

1.8.5 Maßnahmen zum Bodenschutz

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt, dass der Oberboden vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben ist und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m zu lagern ist.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, ist eine Wiederverwertung des Bodens anzustreben.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen, Muldenversickerung

(§ 9 (1) Nr. 14,17, 26 BauGB)

Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.

Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

Zur Muldenversickerung (siehe Planeintrag „Bereich mit dezentralen Entwässerungsmulden für Oberflächenwasser“) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die angrenzende Erschließungsstraße (Wohnweg) ist ca. 50 cm über der Höhe des Geländes von 110 mNN anzulegen, um den Abstand zum Grundwasser zu vergrößern.
- Die Grundstücke sind ab Straßenhöhe mit einem Gefälle nach Osten anzulegen.
- Mit Mulden ist ein Abstand zur Grenze des Nachbarn von mindestens 2 m einzuhalten.
- Bei der Anlage von Mulden ist ein Schotterunterbau als Zwischenspeicher vorzusehen.
- Die Versickerungsmulden müssen mit einem Notüberlauf zum bestehenden Kanalsystem ausgestattet werden.

1.10 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) Nr.4 + 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Einfahrten (Breite 4 m, jeweils ab seitlicher Grundstücksgrenze) werden verbindlich festgesetzt und sind Grundlage für die Herstellung der straßenbegleitenden Anlagen (insbesondere Parkplätze, Baumpflanzungen, Straßenbeleuchtung). Die Einfahrten können auch an anderen Stellen angelegt werden.

Voraussetzung ist, dass straßenbegleitende Anlagen an ihren festgesetzten Standorten nicht be-einträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Errichtung der betroffenen Anlagen an einem anderen Standort möglich ist, wobei die Verlegung rechtlich möglich sein muss, die straßenbegleitende Anlage weiterhin uneingeschränkt den vorgesehenen Zweck erfüllen muss und die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Im Gebietsteil „C“ sind - neben der im Nord-Osten festgesetzten Grundstückszufahrt - unter Be-rücksichtigung der Gestaltung des Einmündungsbereiches, auch Zufahrten von der westlichen Grundstückseite möglich.

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB, § 88 LBauO)

2.1 Dächer, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Flachdächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen.

Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude mit geneigten Dächern sind in der Planzeichnung festgesetzt worden.

Ausnahme: Für Pultdächer wird eine Dachneigung von 15° - 25° festgesetzt.

Diese Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.

2.2 Dachfarbe

Die Dachfarbe wird in den Farbtönen rot bis rot-braun und hellgrau bis anthrazit festgesetzt.

2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte bei geneigten Dächern

Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben. Die Dachgauben sind entweder zusammen oder mit einem Mindestabstand von 1,5 m zueinander zu errichten.

Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 0,5 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.4 Mülltonnenstandplätze

Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünten Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

2.5 Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen (siehe auch Anlage 1)

Vorgartenbereich:

Einfriedungen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante der Baukörper sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen ist von jeglicher Einfriedung freizuhalten.

Sonstige Grundstücksbereiche:

Die Höhe der Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach LBauO (max. 2,0 m). Heckenpflanzungen oder sonstige Grünpflanzungen unterliegen hinsichtlich der Wuchshöhe und der Pflanzabstände generell dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Hinweis:

Die besonderen Festsetzungen im Baugebiet „D“ (Ziff. 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

2.6 Zahl der Stellplätze / Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

3 Hinweise

3.1 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so ist die Untere Wasserbehörde unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 26.11.2008 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

3.3 Baugrund 1) und Empfehlung zur Kellerausbildung

1) Auf das vorliegende Ing.-Gutachten wird verwiesen. Ing.-Büro für Geotechnik IBG, Worms - siehe Anlage und Empfehlung zur Kellerausbildung

Im Untersuchungsgelände liegt eine insgesamt ungünstige Untergrundsituation vor, die für nicht unterkellerte und unterkellerte Gebäude einen höheren Gründungsaufwand erfordert:

Oberflächennah liegen bindige bzw. unterschiedlich aufgefüllte Böden vor. Aufgrund der unterschiedlichen Tragfähigkeit (= unterschiedliche Setzungen) ist bei Baumaßnahmen ohne Unterkellerung ein zusätzlicher Gründungsaufwand, wie z.B. eine verstärkte Bodenplatte (d= 50 cm) oder einen Trägerrost, erforderlich.

Unterkellerungen müssen wegen der Grundwassersituation druckwasserdicht nach DIN 18195-6, als sogenannter wasserdichter steifer Kasten, ausgebildet werden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 110 mNN. Der mittlere Grundwasserspiegel befindet sich bei 107,5 mNN. Der Bemessungsgrundwasserspiegel ist mit 109 mNN anzusetzen. Je nach Einschnittstiefe und aktueller Grundwassersituation ist für das Herstellen der Keller eine Grundwasserabsenkung erforderlich.

Beim Anlegen von Straßenzügen ist, aufgrund der mangelnden Frostsicherheit und Tragfähigkeit des Untergrundes, ein Gesamtaufbau des Straßenkörpers (Frost-, Trag- und Deckschicht) von 60 cm Stärke erforderlich. Alternativ kann eine Stabilisierung durch eine Kalkvermörtelung des Planums erfolgen, wodurch sich der weitere Aufbau auf 40 cm reduziert.

Beim Verlegen von Kanalleitungen mit Einschnittstiefen ab 3 m sind Grundwasserabsenkungen (Vakuumlanzen) erforderlich.

Als Rohrauflager ist eine 20 cm starke Schotterschicht erforderlich, die wegen der Grundwassersituation mit einem Filtervlies zu umhüllen ist.

Als Verbau sind in Verbindung mit der Grundwasserabsenkung bewegliche Elemente zulässig.

3.4 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (z.B über Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.5 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung dürfen aus ökologischen Gründen keine Quecksilberdampf-Hochdruck-

lampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) oder alternativ LED.

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich von Bäumen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Vorsorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

3.7 Leitungsführung

Alle Leitungen zur Versorgung des Gebietes sind unterirdisch zu verlegen.

3.8 Pflichten des Eigentümers

(§ 126 (1) Nr.1 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück zu dulden.

3.9 Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vor Baubeginn werden daher empfohlen.

3.10 Oberflächenwasser

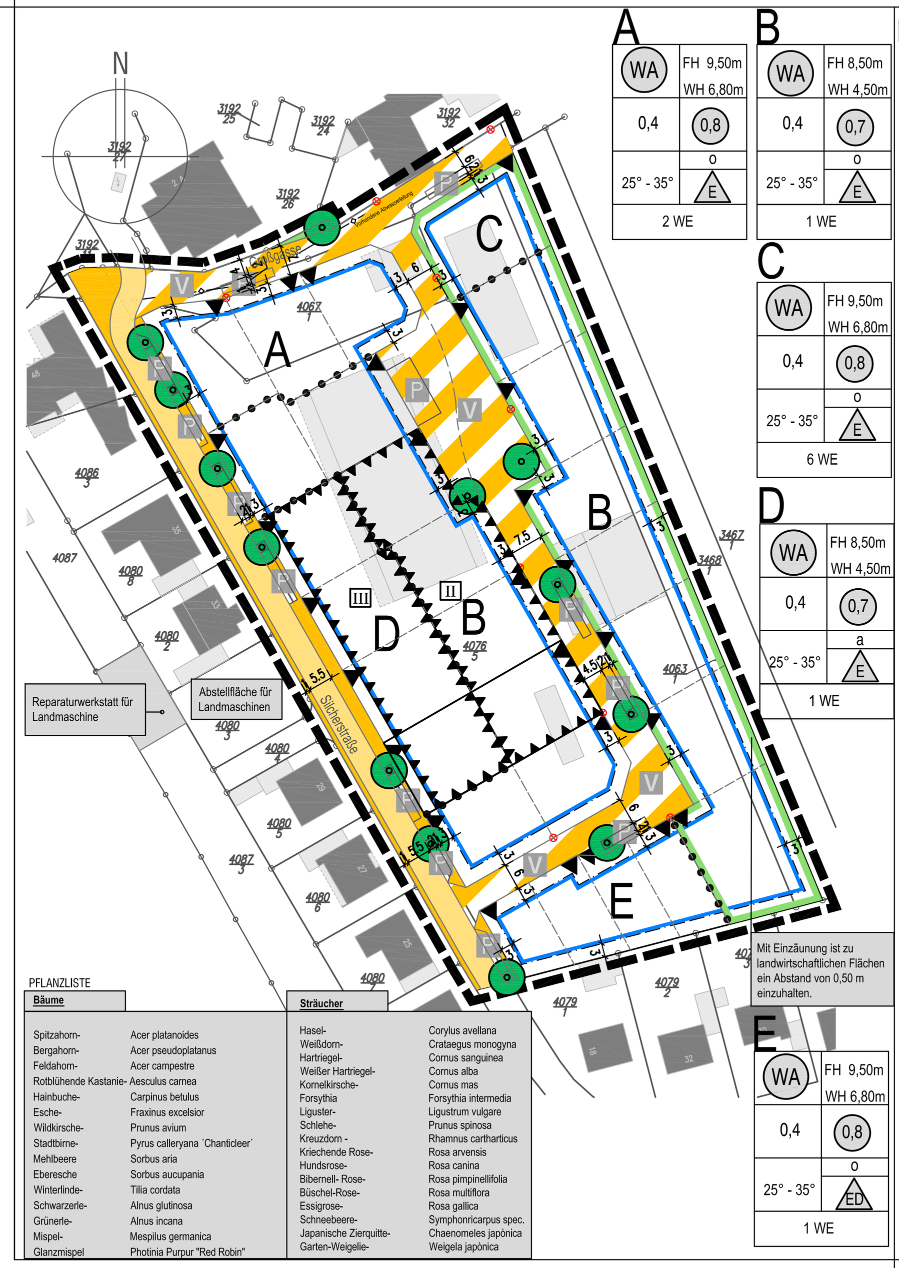
Auf den Baugrundstücken ist vorrangig die Versickerung vor Ort vorzusehen. Die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser sind zu sammeln (z.B. in Zisternen), zur Gartenbewässerung zu nutzen und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Dementsprechend ist auf jedem Baugrund-stück eine Zisterne mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3 m³ mit Notüberlauf an den Mischwasserkanal vorzusehen.

Die Notüberläufe der Zisternen und Sickermulden sind über Doppel - Rückstauverschlüsse zu sichern. Diese Auflagenwerden in der Entwässerungsplanung im Rahmen der Genehmigung der späteren Bauanträge gefordert.

3.11 Schallschutz

In Ergänzung zu den Festsetzungen in Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf fol-genden Hinweis verwiesen:

Oberhalb eines mittleren Beurteilungspegels von 40 dB(A) bis 45 dB(A) an der Fassade im Nacht-zeitraum wird eine schallgedämpfte Lüftung für Schlafräume empfohlen, solange der hygienisch notwendige Luftwechsel nicht über andere Räume der Wohnung, die sich schallpegelmindernd in den Schallausbreitungsweg einfügen, sichergestellt werden kann.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 0,7 — Geschossflächenzahl (Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- WH — max. zulässige Wandhöhe
- FH — max. **zulässige** Firsthöhe

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Wege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- ▼ — Zufahrtsbereich (4m ab seitl. Grundstücksgrenze)

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

- unterirdisch

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

- Grünflächen

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,§ 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Pflanzgebot für Bäume, kleinwüchsige und tiefwurzelnde Arten (z. B. : Felsenbirne - Amelanchier lamarckii)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- III — Lärmpegelbereich III (s. Textteil)
- II — Lärmpegelbereich II (s. Textteil)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

HINWEISE

- Lampenstandorte

Füllschema der Nutzungsschablone:

A - E

Baugebiet	max. zulässige Firsthöhe/ Wandhöhe
GRZ Grundflächenzahl	GFZ Geschossflächenzahl
Dach-neigung	Bauweise
Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden	

- Bestehende Gebäude zum Abriss vorgesehen
- Bereich mit dezentralen Entwässerungsmulden für Oberflächenwasser

VERFAHRENSVERMERKE

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (§2 Abs. 1 BauGB) sowie der Beschluss über die Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	12.09.2011
Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses (§2 Abs. 1 BauGB) sowie Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	25.11.2011
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	von 05.12.2011 bis 13.01.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§4 Abs. 2 BauGB)	bis einschl. 13.01.2012
Unterrichtung mit Schreiben vom 29.11.2011	
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung (§4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	23.04.2012
Öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses	13.07.2012
Erneute Öffentliche Auslegung (§4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB)	von 23.07.2012 bis 0.08.2012
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB (§4 Abs. 2 BauGB): Unterrichtung mit Schreiben vom 13.07.2012	bis einschl. 10.08.2012
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	24.09.2012

Meckenheim, den ....

Ortsbürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass für die Rechtswirksamkeit maßgebende Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Meckenheim, den ....

Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Meckenheim, den ....

Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
B. Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes (InV-WobauLG) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV90.
D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft getreten am 01.03.2010.
E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - **BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
F. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
G. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 282) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. März 2011 (BGBl. I S. 2723).
H. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892).
I. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl., S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
J. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz **LNatSchG**) vom 28.09.2005, ausgegeben am 13.10.2005 (GVBl. 2005 S. 387).
K. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162).
L. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz **DSchPflG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
M. Landesbauordnung Rheinland Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. März 2011 (GVBl. S. 47).

GEMEINDE Meckenheim

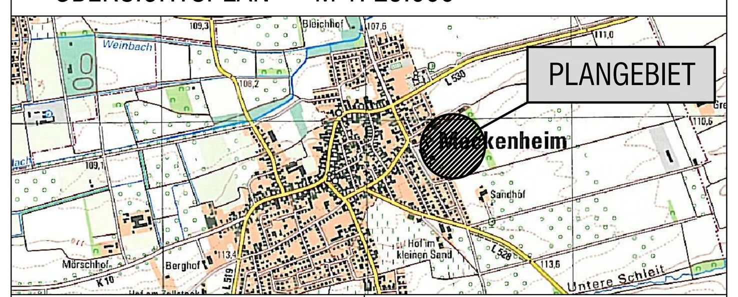
BEBAUUNGSPLAN "Obstmarkt"

nach § 13 a BauGB

RECHTSPLAN M 1:1000

Endfassung

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 25.000



Planverfasser:

Pröll Miltner

Telefon 0721 96232-70
Fax 0721 96232-46
info@proell-architekten.de
www.proell-architekten.de

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

BEARBEITUNG:
Dipl. Ing. D. Meyer
S. Mertens

DATUM: 24.09.2012

Projekt-Nr. PDH 2284 23