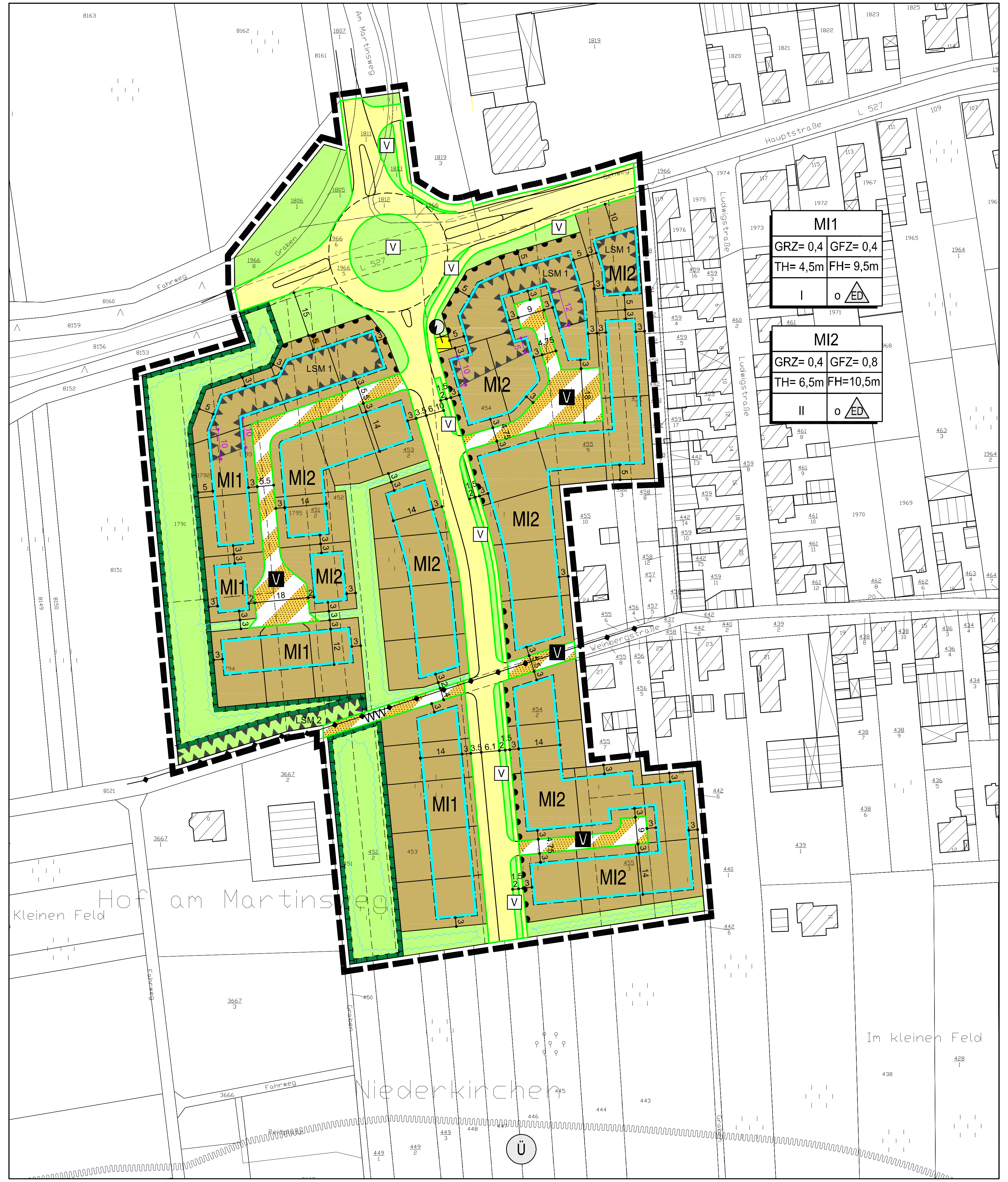
ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN
BEBAUUNGSPLAN "NIEDERKIRCHEN WEST - TEILABSCHNITT 1"



LEGENDE

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)

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

MI	Mischgebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal
THmax.	maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
FHmax.	maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

— —	Baugrenze
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

▭	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinie
WW	Wirtschaftsweg
V	Verkehrsberuhigter Bereich
V	Verkehrsgrün
● ● ● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitung (§ 9 (1) 13 BauGB)

◐	Trafostation

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

▭	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

🟩	Öffentliche Grünfläche

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

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

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

LSM 1	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Bezeichnung

B. Sonstige Festsetzungen

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

▬ ▬ ▬	Bebauungsplangrenze

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

▨	Gebäude vorhanden
——	Flurstücksgrenze vorhanden
— — —	Flurstücksgrenze entfallend
446	Flurstücksnummer vorhanden
20	Maßangabe in Meter
20	Vermaßung Lärmschutzbereich (Maßangabe in Meter)
——	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Ü	Überschwemmungsgebiet (gemäß § 88 Abs. 1 LWG)
—◆—◆—	Gashochdruckleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
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,
- Gartenbaubetriebe

1.2 Im Mischgebiet sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1. Die zulässige GRZ beträgt: 0,4

2.2. Die zulässige GFZ beträgt
- im MI 1: 0,4
- im MI 2: 0,8

2.3 Im Bereich des MI 1 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

2.4 Im Bereich des MI 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2.5 Terrassen sowie überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind bei der Ermittlung der GRZ als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zu bewerten.

2.6 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt
- im MI 1: 4,5 m
- im MI 2: 6,5 m

und darf über 2/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschritten werden.
Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.

2.7 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
- im MI 1: 9,5 m
- im MI 2: 10,5 m

Die Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der Grundstücksgrenze und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1. Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Terrassen und überdachten Terrassen ohne Seitenwände sind nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2. Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten.

4.3. Ergänzend zu Festsetzung 4.1 müssen sowohl nach LBauO genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Nebengebäude mindestens einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.4. Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Ergänzend zur Festsetzung 4.1 sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen, auch wenn sie nach LBauO baurechtlich genehmigungsfrei sind innerhalb der nördlichsten Baureihe im Plangebiet,
- westlich des Kreisverkehrsplatzes in einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 527 (Hauptstraße)
- östlich des Kreisverkehrsplatzes in einem Abstand von 10 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 527 (Hauptstraße)

nur ausnahmsweise und nur nach Genehmigung durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

6.1. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen LSM 1 sind die nach Norden, Osten oder Westen orientierten Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen gemäß den Anforderungen der Schallschutzklasse III gemäß DIN 4109 zu errichten.

6.2. Bei Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen.

6.3. Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

6.4. Im Bereich der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen LSM 2 ist ein mindestens 3 m hoher aktiver Schallschutz zu errichten.

7. Anschluss privater Baugrundstücke an die Verkehrsfläche (§9 (1) 11 BauGB)

7.1. Bei Baugrundstücken, die über die Hauptsammelstraße des Plangebietes erschlossen werden, sind Einfahrten für Einzelhausgrundstücke nur im Bereich bis zu 4 m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit kein Zufahrtsverbot besteht.

7.2. Für Doppelhaushälften, die über die Hauptsammelstraße des Plangebietes erschlossen werden, sind Einfahrten zur Hauptsammelstraße nur im Bereich von 4 m ab der nicht durch die Doppelhaushälfte angebauten seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, soweit kein Zufahrtsverbot besteht.

7.3. Einfahrten zur Hauptsammelstraße können ausnahmsweise auch an anderer Stelle angelegt werden. Voraussetzung ist, dass die straßenbegleitenden Anlagen an ihrem vorgesehenen Standort nicht beeinträchtigt werden oder eine für die Gemeinde kostenneutrale Einrichtung der betroffenen Anlage 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.

7.4. Die straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche (Versickerungsmulde) darf für die Herstellung einer Einfahrt um maximal 4 m je Baugrundstück unterbrochen werden.

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

8.1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu mindestens 30% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzusäen.

8.2. Die privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m² der nach der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. einem standortgerechten und heimischen Laubbaum oder einem Obstbaumhochstamm regionstypischer Sorten zu bepflanzen.

8.3. Die im Plan festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung in der Qualität 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

8.4. Die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern ist im Abstand bis zu 2,5 m zur Leitungsachse der Gas-Hochdruckleitung nicht zulässig.

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

Gehölzrodungen sowie Abrissarbeiten des bestehenden Schuppens im Plangebiet sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Baugrundstücken 71,6 % sowie den öffentlichen Verkehrsflächen 28,4 % der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie eine Fläche von insgesamt 9.780 m2 auf den Flurstücken Nr. 898 und 899 in der Gewanne „Osterbrunnen" zugeordnet. Diese Flächen sind im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße" mit Rechtskraft vom 29.05.2009 festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

12. Dachform und Dachneigung

12.1 Für Einzelhäuser sind Pultdächer von 20° - 30° Dachneigung oder sonstige geneigte Dächer von 30° - 45° Dachneigung zulässig.

12.2 Für Doppelhäuser sind Satteldächer mit zwingend 35° Dachneigung zulässig. Abweichend von der zwingenden Festsetzung sind auch die für Einzelhäuser aufgeführten Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn beide Doppelhaushälften gemeinsam errichtet werden und die Dächer beider Gebäudehälften die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

12.3. Für Garagen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebengebäude sind zusätzlich auch Dächer von 0° bis 30° Neigung zulässig.

13. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

13.1. Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

13.2. Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

14. Einfriedungen

Auf den privaten Baugrundstücken sind bauliche Einfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Zufahrten von Stellplätzen und Garagen auf private Grundstücke sind an der straßenseitigen Grundstücksgrenze von Einfriedungen frei zu halten.

C. HINWEISE

Grundwasserstände/Kellerausbildung
Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Denkmalschutz
Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Bodenschutz
Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.

Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen der Planverwirklichung folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

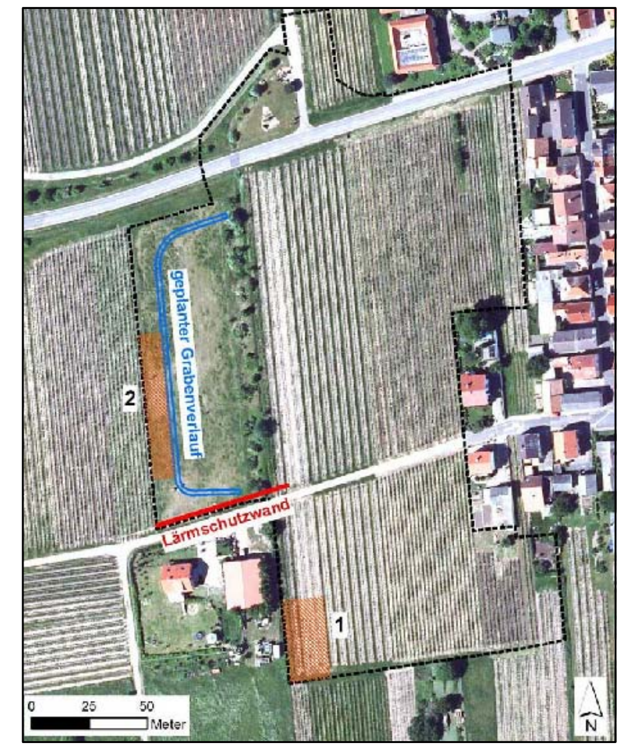
Maßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse im räumlichen Zusammenhang
Der im Bereich der Fläche LSM 2 festgesetzte Schallschutz ist als Schallschutzwand mit einer Erdaufschüttung im unteren Bereich auszuführen. Zur Schaffung eines Ersatzlebensraums für Mauereidechsen werden in diese Erdanschüttung auf der Südseite Gabionen integriert, die den Mauereidechsen geeigneten Lebensraum bieten. Die Gabionen werden mit Erde hinterfüllt, um hier Überwinterungsmöglichkeiten zu bieten und eine Vegetationsentwicklung und damit die Ansiedlung von Beutetieren zu ermöglichen. Alternativ kann am Fuß der Erdanschüttung eine Trockenmauer angelegt werden.
Alternativ zur eidechsengerechten Gestaltung der Lärmschutzwand kann eine an den Habitatansprüchen der Mauereidechse orientierte Gestaltung der Grabenufer und der angrenzenden Grünfläche erfolgen. Dies erfolgt durch eine (bereichsweise) Befestigung der Grabenufer mit Natursteinen sowie die Anlage von zwei Steinriegeln mit vorgelagerten Flächen mit grabbbarem Substrat auf der angrenzenden Grünfläche. Die Steinriegel sowie die grabbaren Flächen sind dauerhaft von dichtem Bewuchs freizuhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen
Zum Schutz der im Plangebiet festgestellten Mauereidechsen sind Schutzmaßnahmen durchzuführen, die fachgutachterlich überprüft wurden. Hierfür ergeben sich drei Varianten:

Variante 1 - Umsiedlung der Eidechsen auf eine externe Fläche
Etwa 400 m nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 8240 ist eine südexponierte Gabionenmauer vorhanden. Soweit diese noch nicht von Mauereidechsen besiedelt ist, könnten die im Plangebiet gefangenen Tiere hierher verbracht werden. Die Eignung der Variante 1 wird im Frühjahr 2014 überprüft. Hierbei werden auch evtl. nötige Optimierungsmaßnahmen festgelegt.

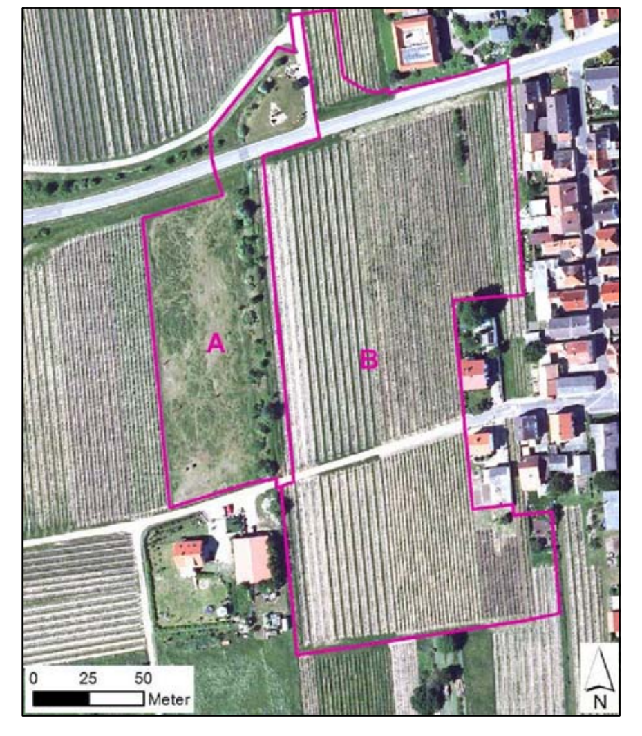
Variante 2 - Umsiedlung der Eidechsen auf eine Fläche innerhalb des Plangebietsumgriffs
Stellt sich im Frühjahr 2014 heraus, dass eine Umsiedlung der Tiere auf das Flurstück 8240 (Variante 1) nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit zur Umsiedlung der Eidechsen auf die in der Abbildung 1 dargestellte Fläche 1. Diese wird umzäunt und entsprechend den Habitatanspüchen der Mauereidechse mit Steinriegeln und Flächen mit grabbarem Substrat hergerichtet.

Abildung 1



Im Plangebiet verfügbare Flächen zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen; Quelle: Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, Erstellt durch IUS, Kandel (November 2013)

Abildung 2



Abgrenzung der Bereiche A und B zur Beachtung artenschutzrechtlicher Restriktionen durch Mauereidechsen bzw. Feldlerche; Ouelle: Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, Erstellt durch IUS, Kandel (November 2013)

Variante 3 - Sicherungsmaßnahme durch artenschutzgerechten Bauzeitenplan
Der Schutz der Mauereidechsen wird in dieser Variante 3 durch eine mit den Belangen des Artenschutzes abgestimmten Bauablaufplan gesichert. Dabei wird als erstes bis zum März 2015 der künftige Grabenlauf als zukünftiger Lebensraum gemäß den Habitatsansprüchen der Mauereidechsen - jedoch noch ohne Verbindung zum Wasserlauf - hergestellt. Die für Eidechsen gefährlichen Eingriffe in den Lebensraum entlang des bestehenden Grabenlaufes wie die Stock- und Wurzelrodung der Gehölze sowie das nachfolgende Zuschieben des Grabenbettes erfolgen erst ab April 2015. In dieser Zeit sind Mauereidechsen sehr aktiv und fluchtfähig. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass keine bewegungsunfähigen Tiere in der Winterruhe oder Entwicklungsformen (Eier) getötet bzw. zerstört werden. Die aktiven Mauereidechsen flüchten vielmehr vor den näherrückenden Baumaßnahmen und können dabei den bereits hergestellten Ersatzlebensraum entlang des zukünftigen Gewässerlaufs besiedeln.
Da die vorgesehene Begutachtung der Gabionenmauer auf dem Flurstück Nr. 8240 ergeben hat, dass dieser Lebensraum bereits besiedelt ist und damit für eine Umsiedlung der Mauereidechsen allenfalls eingeschränkt zur Verfügung steht und eine Umsiedlung von Eidechsen aufgrund der geringen Anzahl als schwierig bewertet wird, wird der Schutz der Mauereidechsen - vorbehaltlich der Umsetzbarkeit der Zeitplanung - durch die in Variante 3 dargestellten Maßnahmen favorisiert.

Die Bauarbeiten in dem in der Abb. 2 dargestellten Bereich B können unabhängig von den Vorgaben zum Schutz der Mauereidechse beginnen. Sofern die Bauarbeiten erst während der Brutsaison der Feldlerche (Mitte März bis Ende September) begonnen werden sollten, ist eine vorherige Kontrolle auf Brutansiedlungen der Feldlerche durchzuführen. Die Arbeiten können bei einem Brutvorkommen erst nach Ausfliegen der Jungvögel beginnen.

Radon
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem im Rahmen einer orientierenden Radonmessung erhöhte Werte von natürlichem Radon in der Bodenluft gemessen wurden. Auf der Grundlage dieser Messungen wird von Gutachter empfohlen, dass Gebäude im Plangebiet die Anforderungen an ein Radonvorsorgegebiet I erfüllen.

Nach den Empfehlungen des Bundesamtes für Strahlenschutz umfassen die zu treffenden Radonschutzmaßnahmen in einem Gebiet der Radonvorsorgeklasse I folgende Maßnahmen:
- Herstellung einer konstruktiv bewehrten, durchgehenden Bodenplatte aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichten von Böden und Wände im erdberührten Bereich gegen von Außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien, in Anlehnung an DIN 18195.
- Abdichten der Zu- und Ableitungen im erdberührenden Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel oder ähnliches von außen.

Zusätzlich wird seitens des Gutachters empfohlen, dass
- die Hinterfüllung vor erdberührenden Außenwänden mit nicht -bindigen Materialien erfolgt. Die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an die kappilarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzen, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührenden Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Landesnachbarrecht
Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Bauliche Anlagen im Bereich der Landesstraße (L 527)
Außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bedarf die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung von bis 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Schallschutz
Im Bereich bis zu 15 m südlich der L 527 wird empfohlen, Fenster von Arbeits- und Wohnräumen zur der L 527 abgewandten Seite nach Süden auszurichten. Schlafräume sollten bis zu einem Abstand von 35 m südlich der L 527 auf der der L 527 abgewandten Seite nach Süden ausgerichtet werden.

Mülltonnenstandplätze
Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vor dichter Sonneneinstrahlung geschützt eingerichtet werden.

Einsichtnahmemöglichkeit in die zitierte Richtlinie
Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" wird mitsamt dem Bebauungsplan in der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.

Ausgleichsfläche
Die festgesetzte Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Forster Straße" mit Rechtskraft von 29.05.2009. Dieser Bebauungsplan trifft für die Ausgleichsflächen folgende Festsetzungen:

„A 4.2 Ersatzfläche:
Auf den Parzellen Nr. 898 und 899 in der Gewanne „Osterbrunnen" ist eine Ackerfläche zu einer Grünlandfläche umzuwandeln. Die bereits vorhandenen Ufergehölze an der Südseite des tangierenden Stechgrabens sind zu erhalten; im Fall des Abganges sind sie zu ersetzen. Der Uferrandstreifen dient der Sukzession. Die Wiesenfläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal im Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Abtransport des Mähgutes. Die Herstellungs- und Entwicklungspflege der Fläche ist in einem Pflege- und Entwicklungsplan nachzuweisen."

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB — 07.03.2013

2. Ortsübliche Bekantmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB — 12.04.2013

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB von: 22.04.2013
bis: 08.05.2013

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB von: 08.04.2013
bis: 10.05.2013

5. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB — 13.02.2014

6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — 09.05.2014

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: 15.05.2014
bis: 24.06.2014

8. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 19.05.2014
bis: 24.06.2014

9. Über die während der Auslegung eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst. — 10.09.2014

Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am ____________

10. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB — 10.09.2014

Niederkirchen, den

____
Seckinger
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Niederkirchen, den

____
Seckinger
Bürgermeister

12. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am ____________ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Niederkirchen, den

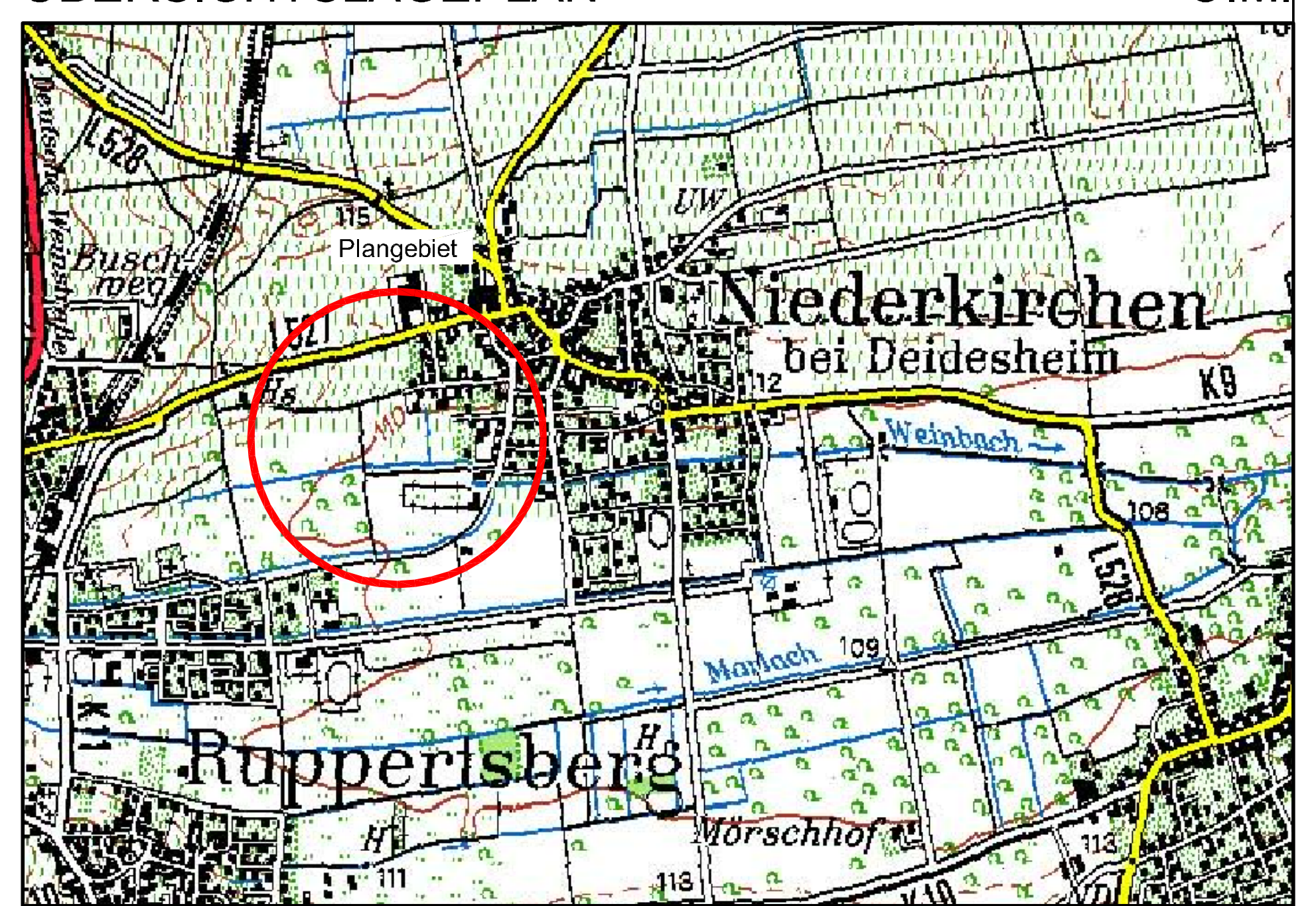
____
Seckinger
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014
BauNVO:	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
LBauO:	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
PlanZV:	Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

O.M.



NORD

PLANUNGSBÜRO PISKE BAUM · STADT · LANDSCHAFT · UMWELT STADTPLANER · ARCHITEKTEN · INGENIEURE IN DER MÖRSCHGEWANNE 34 D - 67065 LUDWIGSHAFEN/RHEIN TEL 0621/54 51 31 34 · FAX 0621/545035 e - Mail : info @ piske.com	BAUH.	Ortsgemeinde Niederkirchen	PROJ.NR.	1195	PLAN NR. BP
	PROJEKT	Bebauungsplan "Niederkirchen West - Teilabschnitt 1"	BEARB.	Re	
			GEZ.	JS	MASSTB 1:1000
	PLAN	Bebauungsplan	BL.GR.	142/47	DATUM 10.09. 2014
			BAUH.		

U:\ACADJOBS\1195\BP_Entwurf\E-BP_2014_09_Satzungsfassung.dwg