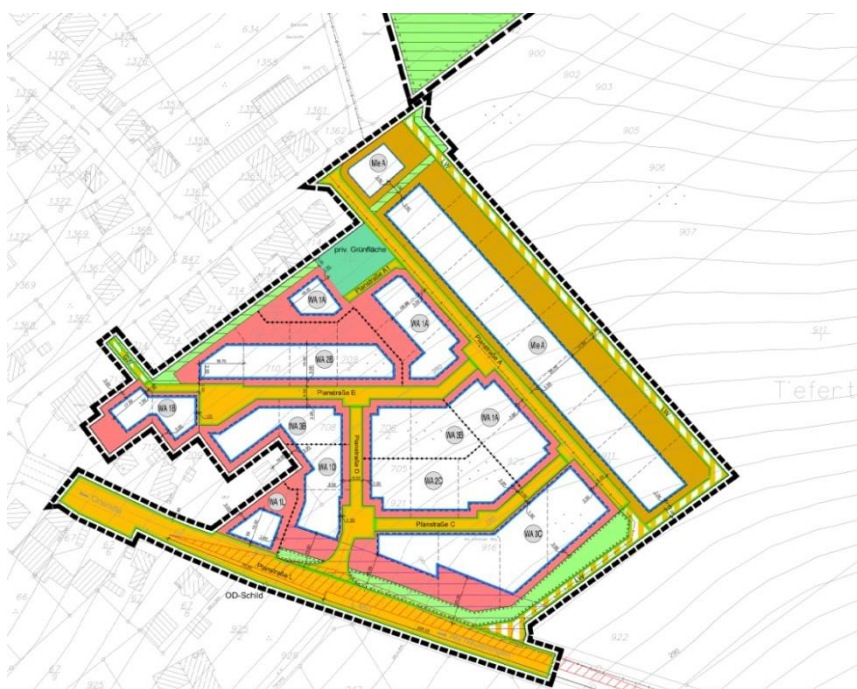




Bebauungsplan "Auf der Hub" Gemeinde Tiefenthal Kreis Bad Dürkheim

Textliche Festsetzungen
(inklusive gestalterische Festsetzungen gemäß § 88 LBauO)



Juni 2011



Textliche Festsetzungen

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Tiefenthal war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Tiefenthal,

den _____

Edwin Gaub
- Bürgermeister -

Bearbeiter:

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen
Telefon: 0 63 61.91 90
Telefax: 0 63 61.91 91 00

Rockenhausen, im Juni 2011

Beschlüsse/Verfahren:

Bestätigung Entwurf Gemeinderat am 23.03.2011
Satzungsbeschluss am 21.06.2011



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

I.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO)

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

Im Bereich **WA 1 X - 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.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgesetzes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

I.1.1.2 Eingeschränktes Mischgebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mie) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.



Textliche Festsetzungen

Im Bereich Mischgebiet (Mie) 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 Veranstaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dabei gelten für alle Nutzungen folgende Einschränkungen:

- Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen, die die Lärmimmissionsgrenzwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als ständig geschlossene Gebäude zulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

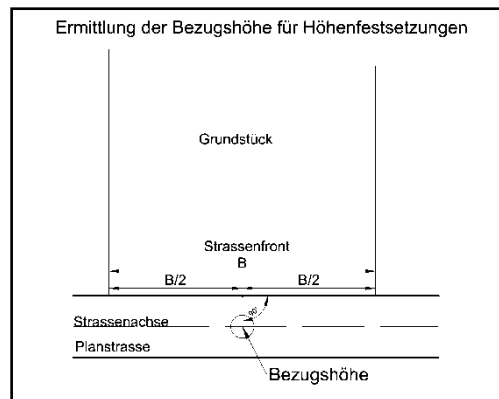
I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 6 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X - WA 3 X) und im eingeschränkten Mischgebiet Mie bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Traufhöhe, Firsthöhe und Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis D und L gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsart in Planeintrag), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).



Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 X	WA 2 X	WA 3 X	Mie
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,8	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	II	II	II
Max. Anzahl der Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen	2 Wohnungen
Traufhöhe Th_{max}	5,50 m	4,50 m	6,50 m	5,50 m
Firsthöhe Fh_{max} , Höhe bauliche Anlagen	10,00 m	9,00 m	11,50 m	10,00 m

X: Bestimmung der Planstraße die als Bezugshöhe heranzuziehen ist (im Planeintrag)

In dem Gebiet WA 1 X wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 5,50 m begrenzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt.

In dem Gebiet WA 2 X wird die Traufhöhe zu der das Grundstück erschließenden Straßen (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite (bergseitige Traufhöhe) auf 4,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,00 m begrenzt.



Textliche Festsetzungen

In dem Gebiet WA 3 X wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße auf der straßenzugewandten und auf der straßenabgewandten Seite (talseitige Traufhöhe) auf 6,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 11,50 m begrenzt.

In dem Gebiet Mie wird die Traufhöhe zu der die Grundstücke erschließenden Planstraße (straßenzugewandte Seite) und der straßenabgewandten Seite auf 5,50 m begrenzt. Die Firsthöhe / Höhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt.

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut definiert. Als Bezugspunkt ist von der Straßenachse der Planstraße auszugehen (siehe 1.1.2 Absatz 2).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) und dem eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind maximal zweigeschossige Gebäude zulässig.

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude darf auf der anbaufähigen straßenzugewandten Gebäudeseiten an keiner Stelle mehr als 0,60 m betragen.

Als Sockelhöhe wird das Maß des Abstandes zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Straßenachse der Bezugsstraße in der Mitte des Grundstückes gemessen bezeichnet.

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	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 2	offene	Einzel-, Doppelhäuser
WA 3	offene	Einzel-, Doppelhäuser
Mie	offene	Einzel-, Doppelhäuser



Textliche Festsetzungen

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 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Oberirdische 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.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Bauverbotszonen (siehe 1.5) sind zu beachten.

I.5 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 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung sind landwirtschaftliche Wege bzw. Gehweg.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind auf einer Höhe von 0,8 m dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

Hinweis:

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) dürfen Hochbauten (darunter fallen alle Bauwerke, die über die Erdgleiche hervortreten, z. B. Garagen) in der im Plan eingetragenen Bauverbotszone nicht errichtet werden. Dies gilt gemäß § 24 LStrG entsprechend für Werbeanlagen. Errichtungen von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m bis 40 m vom äußeren Straßenrand bedürfen der Genehmigung durch den LBM Speyer.



I.6 Anzahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und das eingeschränkte Mischgebiet Mie wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt (daraus folgt: eine Wohnung pro Doppelhaushälfte).

I.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

Im Bereich an der L 453 sind gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung in den Wohn- und Schlafbereichen mindestens Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II bzw. III gemäß Planeintrag bei den Wohngebäuden einzusetzen.

I.8 Flächen für Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Es wird eine Fläche für die Ver- und Entsorgung zur Errichtung eines Trafos festgesetzt.

I.9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Es wird an der Katholischen Kirche eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, auf einem privaten Grundstück zur Kirche festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen (Gebäude und Nebenanlagen (unterirdisch, oberirdisch)) nicht zulässig. Die Fläche darf gärtnerisch angelegt werden. Einfriedungen sind zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude und Garagen in den allgemeinen Wohngebieten sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder versetztes Pultdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Naturrot, Braun und Zwischentönen aus Rot und Braun zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Naturrot: von Hellrot (Erdbeerrot RAL 3018) bis Dunkelrot (Weinrot RAL 3005)
- Braun: von Hellbraun (Orangebraun RAL 8023) bis Dunkelbraun (Rehbraun RAL 8007)

sowie Mischöne aus diesen Farben.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

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 Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und im eingeschränkten Mischgebiet Mie im Plangebiet auf 30° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude, Garagen ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

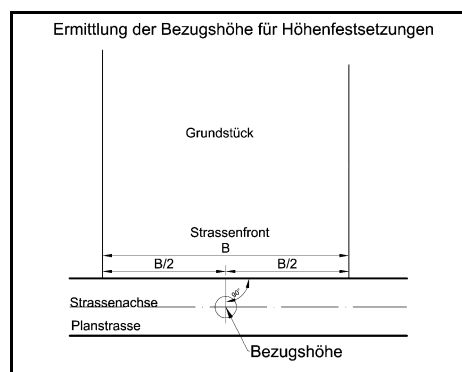
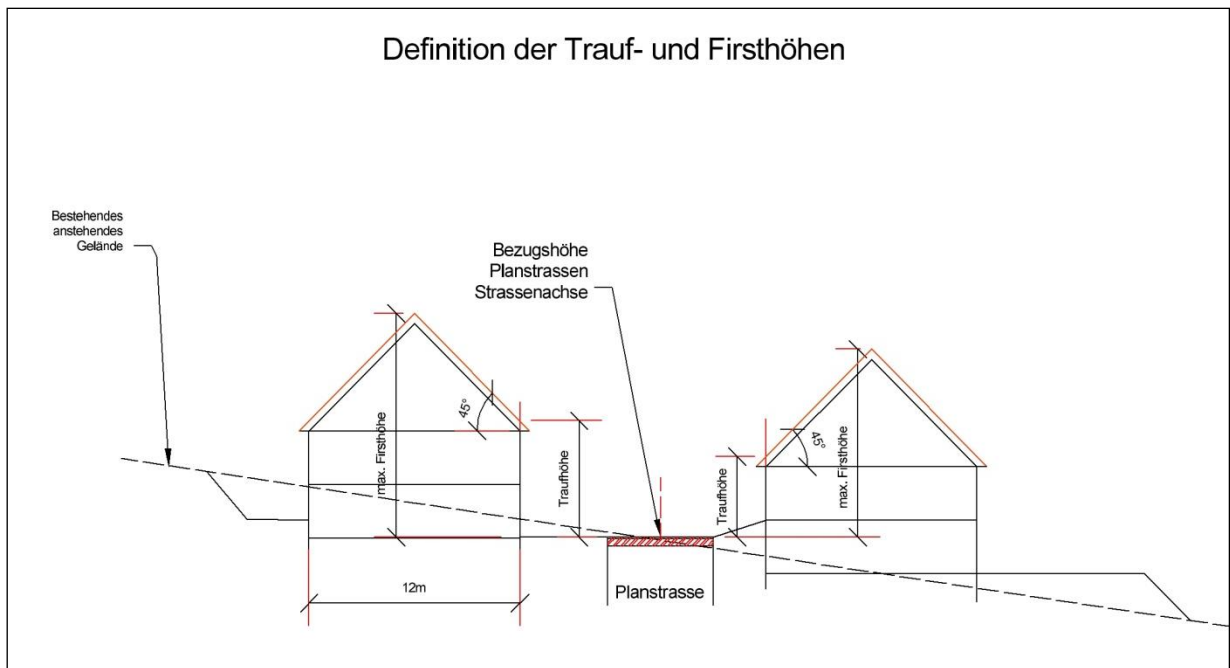
Textliche Festsetzungen

II.1.3 Kniestöcke, Trauf- und Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Gebiet	maximale Traufhöhe (Th_{max})	maximale Firsthöhe (Fh_{max})	Maximale Höhe baulicher Anlagen
WA 1	5,50 m	10,50 m	10,50 m
WA 2	6,50 m	11,50 m	11,50 m
WA 3	4,50 m	9,50 m	9,50 m

Beispielhafte Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen (Beispiel)



II.1.4 Dachaufbauten

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

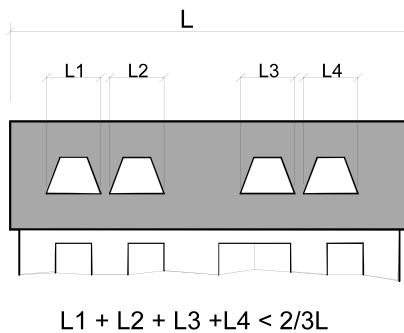


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten und müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Satteldachgauben haben stehende Formate einzuhalten (Höhe größer als Breite).

Offene Dacheinschnitte zwischen geneigten Dachflächen sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Fotovoltaik, Solarthermie etc.) sind ebenfalls zulässig.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk, konstruktives Sichtfachwerk und Holz zulässig. Sockelumkleidungen sind mit unpoliertem Naturstein oder natursteinähnlichen Materialien zulässig.

Folgende Materialien sind als nach außen sichtbare Baustoffe unzulässig:

- Aufgemaltes Fachwerk, aufgelegte Brettkonstruktionen (Fachwerkimitation), u. a. Nachahmungen
- Verkleidungen jeder Art
- Imitationen naturbelassener und gebrannter Baustoffe
- undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche (ausgenommen Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie)
- durchsichtige Kunststoffe und farbige Glasbausteine.



Textliche Festsetzungen

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung 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 befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterterrassen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig. Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Arbeitsfläche genutzt werden.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Wegen der topografischen Lage des Baugebietes sind teilweise beidseitig der Planstraße Böschungen auf privaten Grundstücksflächen erforderlich. Diese sind zu dulden und in die Gestaltung der Freianlagen einzubeziehen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. In der Planstraße A ist auf die Gashochdruckleitung zu achten.

Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt der Abgrabung, zulässig.

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen vom natürlich anstehenden Gelände am höchsten Punkt, zulässig, das Straßenniveau der das Grundstück erschließenden Straße darf dabei um höchstens 0,3 m überschritten werden.

II.5 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 0,4 m x 0,6 m (H x B) zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 1 LBauO).



II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite mit einer Sockelhöhe bis zu 0,4 m und insgesamt bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Dabei dürfen Sockel nur aus Naturstein oder natursteinähnlichem Material, Zäune aus Holz und Metall hergestellt werden. Als Einfriedungen sind auch Laubgehölze und Holzzäune zulässig. Die Sockel der Einfriedungen sind für Kleinsäuger (z. B. für Igel) durchlässig zu gestalten.

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

Einfriedungen zur Landesstraße L 453 dürfen aus Immissionsschutzgründen auch aus verputzten Mauern bis 2,00 m Höhe errichtet werden und müssen in ihrer Gestaltung an die Fassadengestaltung des Hauptgebäudes angepasst werden.

In der Planstraße A sind Einfriedungen mit der Creos Deutschland GmbH (früher Saar-Ferngas-Transport GmbH) (Telefon 0681 2106-160, www.creos-net.de) abzustimmen, um die dort befindliche Gashochdruckleitung zu sichern.

Hinweis:

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen zu privaten Grundstücksgrenzen ist das Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

II.7 Private Stellplätze

Pro Untereinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze zu errichten. Diese sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen.



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 Bäume im Straßenraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Planstraßen sind mindestens drei hochstämmige Laubbäume (3 x verpflanzt) der Artenlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit den privaten Zufahrten abzustimmen. In der Planstraße A wird auf die Ferngasleitung verwiesen. Im Straßenraum wird in der Planstraße A keine Baumpflanzung festgesetzt.

Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

III.1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Regenwasserbewirtschaftung

Auf der öffentlichen Maßnahmenfläche (④) werden Versickerungsmulden angelegt. Die Hinleitung des Wassers erfolgt über die öffentlichen Grünflächen (② und ③).

Bepflanzung der öffentlichen Maßnahmenfläche im Süden und Südosten (Fläche Nr. ①)

Im Bereich der Landesstraße L 453 (Süden) soll auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Wildblumenwiese angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Die vorhandenen Gehölze bleiben erhalten.

Auf dem Teil der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Feldweges (Südosten) sollen zur Ergänzung des bestehenden Baumes zwei weitere Walnussbäume (*Juglans regia*; Hochstamm, 3 x v., StU 12 cm bis 14 cm) gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.

Auf der restlichen Fläche ist auch hier eine Wildblumenwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen im Norden und Nordwesten (Flächen Nr. ② und ③)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Baugebietes ist unter Berücksichtigung der Versickerungsrinne eine 1-reihige Hecke mit Arten der Artenliste D anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der verbleibenden Fläche sowie auf der öffentlichen Grünfläche im Norden ist eine Wildblumenwiese anzulegen.

Anlage einer Streuobstwiese auf der öffentlichen Maßnahmenfläche nördlich des Baugebietes (Fläche Nr. ④)

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nördlichen Teil des Geltungsbereiches soll eine Streuobstwiese angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Die Streuobstwiese ist vor Beginn der Bauarbeiten anzulegen (CEF/continuous ecological functionality-Maßnahme), um den Tierarten ein Ausweichen auf die neuen Lebensräume im Zuge der Entfernung der bestehenden Strukturen zu ermöglichen.

Auf der Fläche sind 65 Hochstämme lokaler Sorten der folgenden Arten (oder gleichwertig) zu pflanzen:

Apfel: Danziger Kantapfel
 Schöner aus Nordhausen
 Winterrambour
 Kaiser Wilhelm
 Croncels
 Jakob Lebel
 Bittenfelder

Birne: Köstliche von Charneu
 Gellerts Butterbirne
 Pastorenbirne
 Gute Graue
 Grüne Jagdbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Oberöster. Weinbirne

Walnuss / Juglans regia

sowie alle Prunus-Arten (Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Mandel)



Textliche Festsetzungen

Die Obstbäume und Gehölze sind in den ersten fünf Jahren einem jährlichen Erziehungsschnitt zu unterziehen. Danach folgen im dreijährigen Abstand Pflegeschnitte (Erhaltungs- und Auslichtungsschnitte), die sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränken müssen. Äste mit Höhlen und Spalten dürfen nicht entfernt werden.

Das Schnittgut ist in Haufen aufzuschichten und mindestens drei Jahre im Bestand zu belassen. Der Baumschnitt ist spätestens Anfang März zu beenden. Im Fall des Absterbens von Bäumen sind frühestens nach drei Jahren neue Bäume der o. a. Pflanzliste in einem Abstand von 5 m zu pflanzen.

Die Fläche darf nur einmal jährlich, frühestens zum 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Insektiziden, Herbiziden und Fungiziden ist zu unterlassen. Es darf keine Düngung erfolgen.

Die restliche Fläche ist als Magerwiese zu entwickeln. Im Zuge dessen sollen in Teilbereichen Futterpflanzen für den Schwalbenschwanz (Wilde Möhre, Pastinak) eingesät werden. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme vor Beginn der Bauarbeiten umzusetzen.

Anbringen von Nistkästen

Für den Verlust der Fortpflanzungsstätte durch Rodung der alten Obstbäume sind im Umfeld des Baugebietes (insbesondere auf der neu anzulegenden Streuobstwiese/Fläche Nr. ④) Nistkästen als CEF-Maßnahme anzubringen.

Es sind folgende Kästen zu verwenden:

- für Feldsperling: Koloniebrüter Typ Meisenkasten Einflug 32 mm,
- 10 - 15 Stück
- für Grauschnäpper: Spezialkästen Halbhöhlenbrüter Schwegler, 5 Stück
- für Star: Spezialkästen Stare Schwegler, 5 Stück
- für Rotkehlchen: Spezialkästen Schwegler, 5 Stück

Für den Haussperling sollen - wenn möglich - an bestehenden Gebäuden im Umfeld des Baugebietes Ersatzbrutplätze in Form von Nistkästen als CEF-Maßnahmen angebracht werden.

Die Nistkästen stellen nicht nur für die genannten Arten, sondern für die meisten im Plangebiet nachgewiesenen Arten Ausweichhabitate dar, die vor Beginn der Baumaßnahme angebracht werden sollten.



Anlage von Heckenstreifen

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der lokalen Population der Dorngrasmücke sowie der Mönchsgrasmücke sollen vor Baubeginn als CEF-Maßnahme zwei schmale Heckenstreifen an der neuen Grünfläche (Fläche Nr. ④) im Norden angelegt werden. Es sollen zwei ca. 5 m breite Hecken mit einer Länge von ca. 30 m angelegt werden. Für die Hecke sind Arten der Artenliste D zu verwenden.

Umsiedlung der Zauneidechse in Ersatzhabitat

Auf der als Streuobstwiese anzulegenden Grünfläche (Fläche Nr. ④) nördlich des Baugebietes ist als vorgezogene (CEF-)Maßnahme ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen und die Tiere dorthin umzusiedeln. Auf der Fläche sind fünf Steinhäufen, sieben Totholzstapel und zur Hälfte in den Boden eingelassene Häufen aus Wurzelstubben von Bäumen und Reisighaufen einzubringen. Die Streuobstwiese ist als Magerwiese zu entwickeln und nur extensiv einmal pro Jahr durch Mähen oder Mulchen nach dem 15.07. zu pflegen (siehe auch M8).

Die Umsiedlung erfolgt vor der ersten Beeinträchtigung während der Aktionszeit zwischen April und Ende September. Die Tiere müssen eingefangen und in die neuen Strukturen umgesiedelt werden.

III.1.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind externe Maßnahmen vorgesehen:

Anlage einer Streuobstwiese

Auf folgender Fläche sollen weitere landespflegerische Maßnahmen umgesetzt werden.

Gemarkung	Flurstücksnummer	Größe	Momentane Nutzung
Tiefenthal	813	2 225 m ²	Streuobstwiese / Wiese mittlerer Standorte

Im nördlichen Teil der Fläche wurde auf 1 000 m² bereits eine Streuobstwiese angelegt. Sie dient als landespflegerischer Ausgleich für das Baugebiet "Weedstraße - Nord" in der Gemeinde Tiefenthal.

Auf der verbleibenden Fläche von 1 225 m² werden als Ergänzung der bestehenden Streuobstwiese 10 weitere hochstämmige Obstbäume (Arten entsprechend der Maßnahme M8) gepflanzt und dauerhaft unterhalten.



Anlage von Brachestreifen innerhalb von Ackerflächen

Für die Feldvogelarten Schafstelze und Feldlerche soll auf folgender Ackerfläche ein Brachestreifen mit 3 m Breite auf der gesamten Länge des Flurstückes an der der Straße abgewandten Seite angelegt werden, der der Anlage von Nestern dient. Er ist mit entsprechenden niedrig wachsenden, krautreichen Saatmischungen einzusäen und alle drei bis fünf Jahre umzubrechen. Als Schutz gegen Flächenschwund soll der Brachestreifen durch Ablagerung von Findlingen oder großen Bruchsteinen zur angrenzenden Ackerfläche hin gesichert werden. Nach Ablauf der Brutzeit sollte die Fläche jährlich gemulcht oder gemäht werden. Diese Maßnahme soll als CEF-Maßnahme vor Baubeginn umgesetzt werden.

Gemarkung	Flurstücksnummer	Größe	Momentane Nutzung
Tiefenthal	1409	Gesamtfläche 1 364 m ²	Ackerland

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 den Privatgrundstücken entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenze soll die o. g. Bepflanzung vorrangig am östlichen Rand entlang des geplanten Feldweges erfolgen. Die Grundstücke erhalten dadurch gleichzeitig einen Sichtschutz vom Weg aus.

III.2.3 Bodenbeläge

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



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

Die Kosten für die im Bebauungsplan festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen werden durch die Eigentümergemeinschaft komplett übernommen.



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 4020 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden. Das Bodengutachten zu den Erschließungsanlagen kann bei der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, 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.

IV.4 Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

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

IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff ins 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. 06321 99-0).

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

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

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger z. B. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, archäologische Denkmalpflege, Amt Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit das Amt diese, sofern notwendig, überwachen kann.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.09.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

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

Erhalt des Walnussbaumes am Feldweg im Südwesten des Geltungsbereiches (Vermeidungsmaßnahme)

Der Walnussbaum (*Juglans regia*) am Feldweg im Südosten des Geltungsbereiches muss erhalten bleiben.

Die anderen im Plan gekennzeichneten bestehenden Gehölze sind ebenfalls so weit wie möglich zu erhalten.



Zeitliche Beschränkung der Bauarbeiten (Vermeidungsmaßnahme)

Um eine Tötung von Individuen des Feldsperlings, der Dorngrasmücke, der Gartengrasmücke sowie aller weiteren Arten weitgehend zu vermeiden, soll die Rodung der Obstbäume außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Auch die Gebüsche sollen zum Schutz der nachgewiesenen Mönchsgrasmücke außerhalb der Brutzeit im Winterhalbjahr entfernt werden.

Zur Vermeidung der Tötung des Haussperlings sollen die Abrissarbeiten an der Scheune ebenfalls im Winterhalbjahr durchgeführt werden.

Auch das Abräumen des Baufeldes im Bereich der Ackerflächen soll bereits im Winterhalbjahr geschehen, um eine Ansiedlung der Feldlerche vor Baubeginn zu verhindern.

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, Zuwege, 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 soll pro Gebäude eine Zisterne mit einer Kapazität von mindestens 5 m³ Wasser zur Nutzung des Regenwassers errichtet werden.

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 Gas-Hochdruckleitung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft die Gas-Hochdruckleitung inklusive Steuerkabel der Creos Deutschland GmbH (früher Saar-Ferngas-Transport GmbH), Saarbrücken. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen gesichert, der in der Regel 4,00 m beiderseits der Leitungstrasse verläuft. In diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Die ungefähre Lage ist im Bebauungsplan dargestellt. Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Leitung ist die genaue Lage zu lokalisieren. Bei Planung und Bauausführung sind die "Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen" der Saar-Ferngas-Transport GmbH (siehe Anhang) zu beachten. Alle Bau-, Boden- und sonstigen Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Creos Deutschland GmbH (Zentrale Planauskunft, Tel. 0681 2106-160, www.creos-net.de).

IV.11 Hinweise bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Beabsichtigt ein Bauherr eine Anlage zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Blockheizkraftwerk, Luft-Wärme-Pumpen etc.) zu errichten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens der Nachweis zu erbringen, dass im Umfeld des Objektes die Immissionsrichtwerte nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), für ein Mischgebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden.



PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roß-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraister</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)



Textliche Festsetzungen

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. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

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)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Zweiggrifflicher Weißdorn	(Crataegus oxyacantha)



Textliche Festsetzungen

Artenliste D: Straucharten

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Berberitze	(Berberis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Holunder	(Sambucus nigra)
Rotdorn	(Crataegus 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 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt im gegenseitigen privatrechtlichen 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)