PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 8 Betten in Verbindung mit einer Wohnung.

Nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 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,

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 im allgemeinen Wohngebiet und 0,5 im Mischgebiet. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Wandhöhe beträgt 6,80 m talseits und 5,00 m bergseits. Ergänzend hierzu wird festgesetzt:

- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
- Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird das natürliche Gelände bestimmt. Die Höhenaufnahme des natürlichen Geländes ist nachvollziehbar darzustellen.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachgauben muss die jeweilige Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 1,0 m unterschreiten.

1.3 Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenzen gemäß Planeinschrieb. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. notwendige Treppen usw.) ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten.

1.5 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 250 m2.

1.6 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 2.

1.7 Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig. Die im Bebauungsplan ausgewiesene 20-KV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Es ist vorgesehen, dass die 20-KV-Freileitung abgebaut wird. Die in der Schutzzone der Freileitung festgesetzte bauliche Nutzung ist erst dann zulässig, nachdem der Abbau der bestehenden Freileitung erfolgt ist.

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

Maßnahmefläche: Versickerungsfläche

Im Südosten des Plangebiets ist eine Grünfläche als Retentionsfläche ausgewiesen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Im Randbereich des Rückhaltebeckens soll eine lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1,5 m betragen. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80cm hoch sein, für die Baumarten können Heister verwendet werden.

Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräutern einzusäen. Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Einleitung einer hochwüchsigen Staudenvegetation ist erwünscht, soweit die Funktionsfähigkeit des Rückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Maßnahme: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

1.9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Gebietsgrenzen der Neubebauung ist eine mindestens 2-reihige Ortsrandbepflanzung aus gebietseheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste als Hecke mit eingestreuten Kleinbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Fremdländische Gehölze sowie immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig. Innerhalb der Flächen für die Ortsrandbepflanzung sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.9.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

1.9.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Grundstücken

Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsgrün) sind mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung zu begrünen, extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Friedhofes ist ein 1,50 m breites, dichtes Feldgehölz aus standortgerechten Sträuchern (siehe Pflanzliste) zur Eingrünung des Baugebietes anzulegen. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80 cm hoch sein, für die Baumarten können Heister verwendet werden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Anhang Pflanzliste

Bäume:

Pflanzqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm
Freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus rubra
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Sträucher:

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mindestens 3 – 4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuss	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Pflaume	Prunus domestica
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salix spec.	Salix-Arten
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.10 Abgrenzung von Stellenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

1.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen insgesamt werden den Baugrundstücken im Verhältnis ihrer Größe zur Gesamtbaufläche zugeordnet.

Auf dem Flurstück 4529/22 auf der Gemarkung Albersweiler (Ökokonto „Kälbert") wird auf einer Teilfläche von ca. 4.200 m² die Anlage einer Fläche mit Wildbirnen vorgesehen, mit dem Ziel der Förderung der Artenvielfalt durch Holz, Blüten und Früchte (Wildtiere, Insekten etc.) und Entwicklung zu einer Wildbirnenstreuobstwiese. Die Wiesenvoischenränme sind durch Freischneiden oder durch Mulchen offenzuhalten.

1.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird insgesamt dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Betterräume in Krankenstätten und Sanatorien	Aufenhaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
	dB (A)	Erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.

Die Dachneigung für Doppelhäuser muss 35° betragen.

Doppelhäuser können ebenfalls mit einer Dachneigung von 22°- 45° errichtet werden, wenn im Rahmen einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften mit gleicher Dachneigung (im Rahmen von 22° - 45°) gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.

Für Garagen und Nebengebäude wird eine Mindestneigung von 15° vorgeschrieben.

Garagen können alternativ auch mit Flachdach errichtet werden, wenn das Flachdach begrünt wird (Substratdicke mind. 10 cm). Die Dächer von Carports sind von den Festsetzungen ausgenommen.

In Abweichung hiervon sind Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut allgemein zulässig.

Dachfarbe: rot bis rotbraun und anthrazit.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben.

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 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Gebäudehinterkante sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Außerhalb des Vorgartenbereichs gelten die Vorgaben der LBauO.

Höhenunterschiede sind als Böschungen oder als Mauern bis max. 1,0 m Höhe auszubilden. Ausnahmsweise sind auch höhere Stützmauern bis 2,0 m zulässig, wenn dies aufgrund der Geländeverhältnisse erforderlich ist. In diesem Fall sind die Stützmauern mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

HINWEISE

3 Hinweise

3.1 Bodenfunde

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 eindrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.

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.

An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein historischer Grenzstein. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dieser zu beachten, zu schonen und gegebenenfalls zu versetzen.

3.2 Altlasten und Ablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Kreisverwaltung als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

3.3 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und 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 Vertiebl 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 Pflanzentreibe durch Abmähen entfernt werden.

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

Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und 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 Vertiebl 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 Pflanzentreibe 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 Verdichtung ist zu achten.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ah- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Ar-beitsgraben 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, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.4 Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Umweltgeologische oder hydrogeologische Untersuchungen ersetzen keine geotechnischen Untersuchungen.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Nutzung regenerativer Energien

Zur Reduzierung von Kohlendioxid – Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind.

Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

3.7 Brauchwassernutzung

§ 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt.

Die Trinkwasernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht – Trinkwasser Anlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 17, Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage solte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.8 Oberflächenwasser

Das Baugebiet liegt an einem leicht geneigten Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze kann Oberflächenwasser vom Baugebiet selbst und den Außenflächen in das Baugebiet einströmen. Um Beeinträchtigungen insbesondere der Untergeschossräume zu verhindern, sollen Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher ausgebildet werden.

Für die Kellergeschosse wird die Ausbildung als wasserdichte Wanne empfohlen.

3.9 Regenwasser

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Sickerwasser genutzt werden.

3.10 Radonprognose

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes können hierbei als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Fragen zur Geologie im betroffenen Gebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamts 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.

3.11 Abstandsregelung

In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rhein-land-Pfalz einzuhalten.

3.12 Versorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 0,4 KV-Starkstromfreileitungen des Ortsnetzes Albersweiler. Erforderliche Anpassungen dieser Versorgungseinrichtungen erfolgen im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen.

3.13 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 89 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 88 LBauO zuwiderhandelt.

PLANZEICHEN

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

WA — Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl

22°-45° — zulässige Dachneigung

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

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

oberirdisch (Leitung wird abgebaut)

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

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

R — Zweckbestimmung: Rückhaltebecken

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen: Bäume

Erhalt: Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Neue Grundstücksgrenzen

LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Geplante Gebäude

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:2500

PLANZEICHEN

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

Öffentliche Grünfläche (Entwicklung einer Wildbirnenstreuobstwiese = 2.400 m²)

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)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONE

A		B	
MI	II	WA	II
0,5	22° - 45°	0,4	22° - 45°
ED	WH= s. Textteil	ED	WH= s. Textteil

Erklärung der Baunutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung: WA = Allgemeine Wohngebiete MI = Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ = Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise: ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	max. Wandhöhe = s. Textteil

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 209 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz DSchPfG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz am 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

VERFAHRENSVERMERKE:

Scoping:	am 16.05.2012 – 01.06.2012
1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 04.06.2012
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	am 09.08.2012
3. Billigung Plan-Entwurf durch Gemeinderat und Beschlüsse zu 5. und 6.	am 04.06.2012
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 10.08.2012 – 24.08.2012
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung (§ 4 BauGB)	am 30.07.2012
6. Beschlussmäßige Behandlung der zu 5. und 6. eingegangenen Anregungen und Einarbeitung in die Planunterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 29.10.2012
7. Auslegungsbeschluss (Nr. 4.3 Planungsrichtlinien) (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 29.10.2012, 09.12.2013
8. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	am 22.08.2013, 06.02.2014
9. Benachrichtigung der nach § 4 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)	am 14.08.2013, 03.02.2014
10. Entgegennahme von Anregungen während der Auslegung	vom 30.08.2013 – 30.09.2013, vom 14.02.2014 – 14.03.2014
11. Beschlussmäßige Prüfung der Anregungen –Abwägung- (§ 1 Abs. 6 BauGB)	am 09.12.2013, 24.03.2014
12. Beschluss des Gemeinderates (§ 10 BauGB)	am 24.03.2014
13. Mitteilung des Ergebnisses zu 12. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	am 02.04.2014
14. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, das der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Albersweiler , ...

.....
Ernst Spieß (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft.

Albersweiler , ...

.....
Ernst Spieß (Bürgermeister)

Gemeinde Albersweiler

Bebauungsplan "Heerweg"

ÜBERSICHTSKARTE

Frankweiler
Plangebiet
Albersweiler
Siebeldingen
Sankt Anna
Am Bahnhof Albersweiler
Naturschutzgebiet
Gedeihl
Im Rosen
Im Sand
Im Kreuz
Im Kreuzgarten
Im Hinterfeld
Im Hinterfeld
Im Kreuzgarten
Im Sand
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuzgarten
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuzgarten
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuzgarten
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuzgarten
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuzgarten
Im Rosen
Im Kreuz
Im Hinterfeld
Im Sand
Im Kreuz