



**LEGENDE**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)	
<b>0,35</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
<b>A, B, C</b>	Kennzeichnung der Baufenster unterschiedlicher Höhenfestsetzungen s. textliche Festsetzungen
<b>+</b>	Lage des unteren Bezugspunktes für die maximale Wand- und Firshöhe
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)	
<b>o</b>	Offene Bauweise
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fuß- und Radweg

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
<b>PG</b>	Private Grünflächen
	Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Neupflanzung von Bäumen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Festrisung
	Dachneigung von 25° bis 45°
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) hier: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.10.

VERKEHRSSCHÜBENE	
	Gebäude
	Zurück zum Eigentümer
	Grundstück
	Straße
	Dachneigung
	Nutzungsschablone
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 152), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:  
Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

**2. Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18 und 19 (4) BauNVO)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wand- und Firshöhe baulicher Anlagen. Sie werden wie folgt festgesetzt:  
Bei Erschließung von der Bergseite gilt (d.h. das Baugrundstück liegt unterhalb der Erschließungsstraße) (= mit A gekennzeichnete Baufenster):  
- Wandhöhe max. = 4,50 m  
- Firshöhe max. = 10,0 m

Bei Erschließung von der Talseite gilt (d.h. das Baugrundstück liegt oberhalb der Erschließungsstraße) (= mit B gekennzeichnete Baufenster):  
- Wandhöhe max. = 7,00 m  
- Firshöhe max. = 12,50 m

Für eine nicht eindeutig zuordenbare Erschließung von der Tal- oder Bergseite (= mit C gekennzeichnete Baufenster):  
- Wandhöhe max. = 4,50 m  
- Firshöhe max. = 10,0 m

Die maximale Wand- bzw. Firshöhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.  
Der untere Bezugspunkt der o.g. Festsetzungen ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.  
Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und des Dachstuhls.  
Der obere Bezugspunkt der Firshöhe ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachflächen oder der obere Abschluss des Daches.

**3. BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)  
Es wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

**4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.

**5. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 23 BauNVO)  
Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen (ggf. verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) bzw. im Vorgartenbereich (Bereich zwischen der bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Breite der im Vorgarten zulässigen Stellplätze darf 6,0 m je Grundstück (inklusive der Garagenzufahrt) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind zusätzliche Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig, wenn diese aufgrund der bauaufsichtlichen Anforderungen zwingend erforderlich sind und eine Breite von 2,5 m je Stellplatz nicht überschreiten wird. **Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, ggf. verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.**  
Garagen müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

**6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14, 23 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden ausgenommen Garagen und überdeckte Stellplätze - müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßen und Wegen einhalten.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

**8. Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Für diese Flächen bestehen Pflanzbindungen gemäß Textziffer 10.

**9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
**Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Für die mit gekennzeichneten Fassaden gilt:

Die Fassaden, die in einem Winkel von 0° bis 90° zur B 48 ausgerichtet sind, liegen im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109. Die Außenbauteile der Fassaden von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muss das Gesamtschallmaß der Außenbauteile (R<sub>w, res</sub>) mindestens 35 dB betragen. Die erforderlichen Schalldämmwerte sind in Abhängigkeit von der Raumumgebung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen baulicher Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten. Hieran kann abgewichen werden, wenn die Grundrissorientierung der Gebäude sicherstellt, dass schutzbedürftige Räume nicht in direkter Zuordnung zur Straße liegen oder an den von den Überörtlichkeiten der Orientierungsseite betroffenen Fassaden keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden.

**10. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 (1) Nr. 20 + Nr. 25 BauGB)  
**10.1 Anpflanzen auf privaten Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Der Erschließungsträger stellt gemäß Planzeichnung entlang der Ostgrenze des Baugbietes auf den privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung „Ortsrandeingrünung“ eine Hecke aus heimischen Gehölzen her. Die Hecke ist 4-reihig versetzt anzulegen, Pflanzabstand 1,00m x 1,50m. Alle 15 m ist ein Baum 2. Ordnung als Heiler oder Hochstamm in die Hecke zu integrieren. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Die Hecke ist vom Grundstückseigentümer extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind ihm zu leisten. Im Falle des Absterbens sind Neupflanzungen entsprechend den abgesehenen Beständen vorzunehmen.

**10.2 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3kv, Stammumfang 18-16cm mDB zu pflanzen. Die Pflanzflächen für Bäume im Straßenraum müssen eine Größe von mindestens 4m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbotlich und können wegen Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten.

**10.3 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Die un bebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgemäßer und als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück sind mindestens zwei mittel- bis großkronige, standortgerechte Laub- oder Obstbaumhochstämme und je 20m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Strauch der Qualität 2kv, 100-150 cm entsprechend der Gehölztafel zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzlisten aufgeführten Arten. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10% betragen. Der entsprechende Nachweis der Bepflanzung ist in den Bauantragsunterlagen zu führen.

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

**10.4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
Auf den beiden südlich der Bundesstraße gelegenen Grundstücken (Flurstücks-Nr. 2084/1 und 2248, Erwerb durch die Gemeinde ist vorgesehen), die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet sind, sind die ehemaligen Teichanlagen im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu reaktivieren und dadurch als Laichhabitat nutzbar zu machen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind folgende Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen erforderlich:  
- Rücknahme der Gehölze im direkten Umfeld der Wasserflächen zur stärkeren Belichtung der Wasserfläche und zur Reduzierung des Eintrages von Laub.  
- Mulchen der feuchten Hochstaudeflächen zur Unterdrückung aufwachsender Gehölze, die den Charakter der Biotopfläche stören.  
- Verteilung der auf dem Grundstück am Bach vorhandenen Bodenmulde bis zum Erreichen des Grundwasser- bzw. Druckwasserhorizontes. Die Einstaufläche kann in den Sommermonaten zeitweise trocken fallen.  
- Zur Sicherung der Funktion der Biotopflächen ist eine regelmäßige extensive Pflege über die ersten Maßnahmen zur Wiederherstellung hinaus erforderlich.

**10.4.2 Oberboden**  
Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Planungsbereiches zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Verwässerung zu schützen.  
Für Aufschichten und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

**10.4.3 Regenwasser**  
Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist das Regenwasser in das zentrale Becken südlich der Bundesstraße einzuleiten. Durch die gedosselte Abgabe an den Vorfluter ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

**10.4.3 Befestigte Flächen**  
Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Plaster mit hohem Fugenniveau, wasserdurchlässiges Plaster).

**10.5 Pflanzlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend):**  
Unter Berücksichtigung der natur- und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten (in Anlehnung an die HpnV) stehen zur Artenauswahl insbesondere folgendes Gehölze zu Verfügung:

- Bäume**  
Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fagus sylvatica (Rotbuche)  
Fraxinus excelsior (Gämelne Esche)  
Malus sylvestris (Hortmalve)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus minor (Feldulme)  
sowie Obstbäume
- Sträucher**  
Cornus sanguinea (Roter Hainrieel)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
Eurosmyia europaea (Pfeifelhutchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa corymbifera (Heckenrose)  
Rosa rubiginosa (Wendrose)  
Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Waldschneeball)

- Obstgehölze**  
Apfelsorten:  
Bitterfelder  
Danziger Kantapfel  
Hemeldinger  
Gewürzlingen  
Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Kaiser Wilhelm  
Rote Sternensorte
- Bimensorien:**  
Gute Luise  
Katzenukopf  
Schwazer Wasserbirne  
Stuttgarter Gelbhirne

- Kirschlorstern:**  
Große schwarze Kronenkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Schattenmorelle
- Zweiselan:**  
Bühler Frühwetsche  
Hauswetsche  
Schattenmorelle

Die auszuwählenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Fachwissenschaftsamt Landbauwissenschaften u.V. (FLU) entsprechen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18316 und 18317 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18319 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**11. Zuordnung der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 135a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, zugeordnet.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Gemeinde Waldrohrbach oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabensträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Erhebung der Kostenbeiträge und die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke ist die Satzung zur Erhebung von Kostenentstattungsbeiträgen nach § 135a, 135 c BauGB der Gemeinde Waldrohrbach in der jeweils gültigen Fassung bzw. die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern.

**12. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken bei der Randentfassung eine Rückenstütze von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Ggf. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hohlrampen können auf den privaten Grundstücken zu liegen und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

Die Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) führen die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabensträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 8 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, 85 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387)

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 (1) Nr. 1 LBO)

**Gestaltung der Dächer**  
Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach bzw. als ein Satteldachem zusammengesetztes Dach oder als versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszubilden.

Als Dachbedeckung sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Ziegel oder Betonsteine in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtonen vorgeschrieben. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dachschneidungen und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m und in ihrer Kombination nur bis zu einer Gesamtbreite von der Hälfte der jeweiligen Hausbreite zulässig. Der Abstand zum Giebel und zwischen den Einschnitten oder Aufbauten muss mindestens 1,25m, der Abstand zum First mindestens 0,50 m betragen.

**Fassadengestaltung**  
Glänzende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.  
**Gestaltung der un bebauten Flächen** (§ 88 (1) Nr. 3 LBO)  
Vorgärten dürfen nicht als Abfallhöfen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze unzulässig. Werden Mülltonnenplätze im Vorgartenbereich errichtet, sind diese mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhäuschen. Massive Einfriedungen sind zu begrünen.

**3. Gestaltung der Einfriedungen** (§ 88 (1) Nr. 3 LBO)  
Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie dürfen Einfriedungen max. 1,5 m hoch ausgebaut werden. Als Einfriedungen sind in diesem Bereich ausschließlich Mauern, Laubhecken, Holzlatenzäune und Metallgitterzäune zulässig. Maschendrahteneinfriedungen sind nur in Verbindung mit Vor- oder Hinterpflanzung zulässig.  
Einfriedungen sind rückwärtig der vorderen Baugrenze ausschließlich als Laubhecken, Holzlatenzäune, Metallgitterzäune oder Maschendrahteneinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.  
Füllmauern sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.  
Entlang der Wirtschaftswege sind Einfriedungen um 0,50 m zurückzusetzen (vgl. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz).

**HINWEISE**  
**1. Niederschlagswasser**  
Aufgrund § 2 Landeswassergesetz ist der Anteil von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Für das Baugbiet ist daher die Abwasserbeseitigung im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird für das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser eine getrennte Kanalisation verlegt. Das Regenwasser soll in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal zum öffentlichen Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Ein Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

**2. Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen**  
Insbesondere bei Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die nachbarschutzrechtlichen Bestimmungen (§§ 42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz) zu beachten.

**3. DENKMÄLER**  
Laut Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler vom 23.03.1978 sind archaische Funde unzulässig zu meiden. Die Fundstelle ist bis zum Abfall einer Woche in unverändertem Zustand zu halten. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Verstöße werden nach § 33 des o.g. Gesetzes mit Geldstrafen geahndet.  
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausfallenden Baumformen vertraglich zu verpflichten, die Generalkonstruktion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zu gebeneher Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwachen werden können. Die ausfallenden Baumformen sind eindeutig auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

**4. BAUGRUND**  
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

**5. LÜFTUNGEN**  
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterschiedlicher Ver- und Entsorgungslösungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 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 Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennräumen aus Kunststoff) vorzunehmen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB durchgeföhrt. Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durchgeführt.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum .....  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**AUSLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung genehmigt und zur Offenlage beschlossen.  
Der Bebauungsplan hat mit der Begründung für die Dauer eines Monats vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**AUSFERTIGUNG**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ..... sowie der Begründung in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift  
**BEKANNTMACHUNG/INKRAFTSETZUNG**  
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Waldrohrbach, den .....

Unterschrift

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BAUSETZBUCH (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG VON GRUNDSTÜCKEN - BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - (BauNVO)**  
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBO)**  
in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 9.12.2006 (BGBl. I, S. 2833).
- LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LnatSchG)**  
vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- BUNDESMISSEMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG)**  
vom 26.9.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006 (BGBl. Nr. 39 S. 3180)
- LANDESWASSERGESETZ RHEINLAND-PFALZ (LWG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5.10.2007 (GVBl. S. 191)
- LANDESBABFALLWIRTSCHAFTS- UND ALLTALLEN-GESETZ (LAWNG)**  
vom 02. April 1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.7.2005, GVBl. 2005, S. 302
- DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGEGESETZ RHEINLAND - PFALZ (DSchPG)**  
vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- IMMISSIONSORDNUNG RHEINLAND - PFALZ (ImO)**  
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2007, (GVBl. 2008 S. 1)

Projekt: **Gemeinde Waldrohrbach Bebauungsplan "Bärloch"**

Planstand: Entwurf



DATUM	09.02.2008	<b>werk-plan</b>
DRUCK DATUM	09.02.2008	
PLANGRÖSSE	1/76	6755 KAISERSLAUTERN TEL.: (0631) 36 20 40
MASSSTAB	1:1000	EISENBACHSTR. 68 FAX.: (0631) 36 20 444
GEZEICHNET	KW-AG	GEPRÜFT
		KW
		DIPL.-ING. R. ROLLITZ
		DIPL.-ING. M. HEGER