



ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, VERKEHRSFÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, SONSTIGE PLANZEICHEN

I. Bauplanungsrechtliche Vorschriften

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um maximal 50 % überschritten werden. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen.

Die Höhe der baulichen Anlagen (§16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe. Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:

Gemessen wird die Wandhöhe zwischen der im Mittel gemessenen Höhe des Geländes und dem Schnitt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Fristrichtungen müssen bei Hauptgebäuden entsprechend der im Plan eingetragenen Richtungseile verlaufen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12, 14, 23 BauNVO)
Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses wird festgesetzt, dass offene private und öffentliche Stellplätze, Garagenvorplätze und Grundstückszufahrten nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Schotterterrassen, Rasensteine, versickerungsfähiges Pflaster) errichtet werden dürfen.

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme des Vorgartensbereichs, zulässig.

7. Maximal zulässige Anzahl an Wohnungen Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die maximal zulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 2 beschränkt.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 + Nr. 25 BauGB)
8.1 Festsetzungen für private Grünflächen (private Pflanzgebiete)
In den Vorgartengebieten (gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtete Zugangsseiten) ist pro Baugrundstück mindestens 1 hochstämmiger Laubbauem je Grundstückseite (d.h. bei Eckgrundstücken insgesamt 2 Bäume) entsprechend der Pflanzenbeschreibung gem. 8.3 zu pflanzen. In diesen Bereichen vorhandene und weiter erhaltene Bäume werden angerechnet.

Vorgartenszonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sie sind unter Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Der Anteil gärtnerisch anzulegender und mit Gehölzen dauerhaft zu bepflanzender und zu pflegenden Flächen an den nicht überbauten Grundstücksflächen muss mindestens 80 % betragen.

8.2 Ausführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen
Die Pflanzgebiete gemäß 8.1 (private Pflanzgebiete) müssen spätestens 2 Pflanzperioden nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten verwirklicht sein.

9. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß Prüfung des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG
Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der streng geschützten Tierarten, hier: der im Gebiet vorgefundenen Zaunweiden, Fledermausen, der nicht vorgefundenen, aber potenziell vorkommenden Haselmäuse sowie europäische Vogelarten sind folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

- Zaunweiden
- AV1a: Anlage von Ersatzhabitaten von 1.200qm Größe mit einem Angebot an Sonnen-, Versteck-, Etablage- und Überwinterungsplätzen in Form einer Grünlandfläche mit Holzstapeln und Steinhäufen.
- AV1b: Ablängen der Zaunweiden vor Beginn der Erdbauarbeiten, Umsiedeln der Individuen in die neu angelegten Ersatzhabitate und Aufstellen eines Amphibienzäunes um die neuen Habitate um ein Abwandern der Tiere zu vermeiden.

- Fledermaus
- AV2a: Anlage von Fledermausgittern an den Gewölbeeingängen des Eiskellers nach dessen Abriss.
- AV2b: Ausführung der Abrissarbeiten am Eiskeller im Sommer

- Haselmäuse
- AV3: Um eine Tötung der potenziell im Nordteil des Gebietes vorkommenden Haselmäuse zu verhindern, sind Rodungen in diesem Bereich nur nach vorheriger Kontrolle auf Winterquartiere der Haselmäuse unter Einbeziehung eines Biologen umzusetzen.

- Weitere europäische Vogelarten
- AV4a: Durchführung sämtlicher Gehölzrodungsarbeiten im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten
- AV4b: Zur Vermeidung von Störungen durch den Baubetrieb sollte mit der Bewaubung und Erschließung bereits vor der Brutzeit der Vogelarten begonnen werden, um eine Gewöhnung zu ermöglichen und eine Störung während der Brutzeit die zum Tod der Jungvögel führen kann zu vermeiden.
- AV4c: Um den Verlust der Fortpflanzungsstätten in Gebäuden des Plangebietes ausgleichen zu können sind für die höhlenbildenden Arten Haussperling und Hausrotschwanz an den neu zu bauenden Gebäuden entsprechende Nistkästen anzubringen.
- AV4d: Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise im verbleibenden Nordteil des Grünzuges als Ersatz für verloren gehende Baumhöhlen.
- AV4e: Anlage von Strauchhecken in entsprechendem Umfang und räumlichen Umfeld als Ersatzhabitate der Gebüschbrüter.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Immissionswerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet werden tagsüber um maximal 3 dB(A) und in der Nacht um maximal 6,5 dB(A) überschritten (Berechnung nach Anlage 1 der DIN 18005 für das nordöstliche Baufenster). Betroffen sind die östlichen Fassaden.

Für die Gebäude innerhalb des nordöstlichen Baufensters ist eine Grundrissorientierung in der Art vorzusehen, dass Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt dienen (Wohnräume, Schlafräume), vorzugsweise an der von der Burgstraße abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen sind.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 86 LBauO)

1. Dachform und -ausbildung
1.1 Sämtliche Hauptgebäude sind mit geeigneten Dächern mit Dacheindeckungen gemäß II.1.4 zu versehen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 35°. Nebengebäude und Garagen sind hiervon ausgenommen.

1.2 Hauptgebäude sind grundsätzlich als symmetrische Satteldächer oder Walmdächer auszubilden. Als abweichende Dachschlüsse sind gegeneinander versetzte, gegenläufige Pultdachflächen zugelassen, dabei darf der Abstand der beiden Dachflächen am First maximal 1,25m betragen.

1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser sind nur bei Hauptgebäuden zugelassen, pro Gebäude ist jeweils nur eine Form von Dachgauben zulässig.

- Gesamtbreite aller Gauben: maximal 40 % der jeweiligen traufseitigen Gebäudeaußenwandlänge
- Mindestabstand von Giebel, First oder Nachbargaube: 1,25 m
- Mindestabstand von der Dachtraufe: 0,5 m

1.4 Dacheindeckungen sind mit Tonziegeln oder Betondachsteinen im Farbbereich ziegelrot bis rotbraun oder in anthrazit bis schwarz auszuführen. Weitere Farben sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung
Grelle Fassadenanstriche (z.B. Signalfarben) sind ausgeschlossen.

3. Einfriedungen
3.1 Gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein. Sie sind entweder unter Verwendung einheimischer Laubsträucher als Formhecken auszuführen oder als Mauern sowie Holz- oder Metallzäune.

3.2 An den weiteren Grundstükgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0m errichtet werden.

4. Zahl der Stellplätze für Fahrzeuge (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i.V.m. § 47 LBauO und § 24 GemO)
Bei Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) wird die Zahl der herzustellenden Stellplätze pro Wohneinheit auf 2,0 festgesetzt. Im Übrigen bestimmt sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 (MinBl. S.231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Fahrzeuge in der jeweils geltenden Fassung

III. Hinweise

Archäologische Funde
1. Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

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

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

4. Sollen 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 durchführen können.

5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Schutz bestehender Kabelanlagen
Im Planbereich befinden sich Leitungen verschiedener Leitungsträger. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Leitungen und Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Vor Beginn von Grab- und Bauarbeiten ist zu erfragen, ob bestehende Leitungen von den beabsichtigten Arbeiten berührt werden. In diesem Fall sind die Schutzanweisungen der Leitungsträger genau zu beachten. Die bausausführenden Firmen sind auch auf die Schutzanweisungen durch den jeweiligen Bauherrn aufmerksam zu machen.

Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen
Die Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen sind nach §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz insbesondere gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten.

Umgang mit Niederschlagswasser
Für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser gelten folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§§ 7, 8 und 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG) das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig auf dem Grundstück zu versickern oder in Retentionsanlagen (Gesamtheit mindestens 4,5 cbm, davon Rückhaltung mindestens 3,0 cbm, mit drosselbarem Abfluss max. 1,8 l/sec.) zwischen zu speichern und als „Brauchwasser“ (Toiletenspülung, Gartenbewässerung, etc.) zu verwenden.

Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuführen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Baugrund
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen
Das Herstellen von durchwurzelten Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken ist die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft „Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BbodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwf.rlp.de) hingewiesen.

Ausbildung der Keller
Zum Schutz der Gebäude gegen drückendes Grundwasser wird empfohlen, Kellergeschosse grundsätzlich als weiße Wanne auszubilden.

Radonuntersuchung der Bodenluft
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes werden empfohlen. Die Ergebnisse sind die Grundlage für die Entscheidung der Bauherren für bauliche Vorsorgemaßnahmen.

Die Empfehlung des Bundesamtes für Strahlenschutz umfasst beispielsweise für das Bauen in/auf Baugrund der Kategorie „Radonvorsorgegebiet I“ folgende Maßnahmen:
- Abichtung von Kellerwänden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonichtigen Materialien in Anlehnung an die DIN 18195
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke >= 15 cm)
- Abichtung der Zu- und Abblöhlungen mit radonichtigen Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel o.ä. von außen

Generell wird empfohlen: Sollten in den auf dieser Fläche erstellten Gebäuden Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- und Arbeitsbereiche genutzt werden, sollte auf eine ausreichende Belüftung, vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Pflanzenliste - Auswahl

Table with 2 columns: Großkronige Laubbaumarten (e.g., Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche) and Klein-kronige Laubbaumarten (e.g., Feldahorn, Weißdorn, Mandelbaum).

Table with 2 columns: Fassadengrünung_Auswahl (e.g., Waldrebe, Efeu, Hopfen) and Sträucher (e.g., Hainbuche, Haselnuss, Roter Hartriegel).

Table with 2 columns: Kernobst (e.g., Apfel, Jakob Lebel, Berlebsch) and Schalenobst (e.g., Walnuss, Juglans regia).

Verfahrensvermerke

- 1. Beschluss zur Aufstellung der Satzung (§ 2 Abs. 1 BauGB) 28.08.2013
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB) 05.09.2013
3. Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 28.08.2013
4. Billigung des Planentwurfes 28.08.2013
5. Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) 09.09.2013
6. Beschluss über die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) 28.08.2013
7. Beteiligung der betroffenen Bürger 13.09.-14.10.2013
8. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 05.09.2013
9. Beratung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen während der Offenlage (§ 1 Abs. 6 BauGB) 10.06.2015
10. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) 10.06.2015
11. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

12. Ausfertigung
Die Übereinstimmung der vorliegenden Planausfertigung mit dem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan "Bindersbacher Tal, 4. Änderung" wird hiermit bestätigt.

Annweiler am Trifels, den

Thomas Wollenweber (Stadtbürgermeister)

13. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes
Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes am

Annweiler am Trifels, den

Thomas Wollenweber (Stadtbürgermeister)



DATUM 10.06.2015, DRUCK DATUM, PLANGRÖSSE A0, MASSSTAB 1:500, GEZEICHNET Sa, GEPRÜFT He

ARCHITECTEN STADTPLANER INGENIEURE werkplan, 67655 KAIERSRUUTERN, EISENBAHNSTR. 68, TEL.: (0631) 36 20 40, FAX: (0631) 36 20 444

DIPL.-ING. R. ROLLITZ, DIPL.-ING. M. HEGER