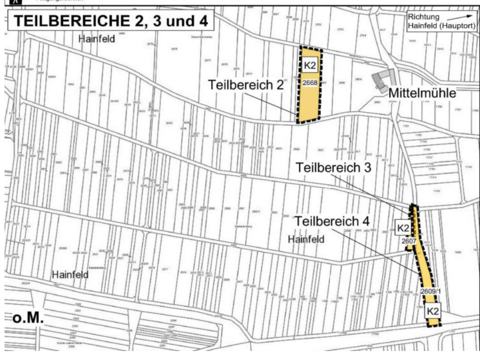
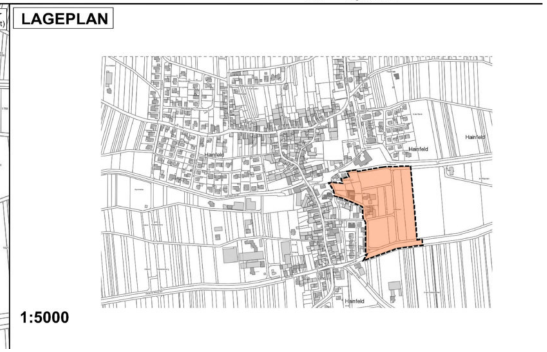




Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
- Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
- Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 7 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung auf 0,6 im Misch- und im Dorfgebiet festgesetzt. Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass wasserdurchlässig gestaltete Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rassengittersteine breitfugig verlegtes Pflaster (Fugenanteil über 10%) o.ä.) zu 50 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Planeinschrieb auf 0,9 im Mischgebiet festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO ist maximal ein Vollgeschoss als Höchstgrenze für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Straßenverkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.
Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und Traufe (= Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut), dürfen bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk 5 m nicht überschreiten.
Im Plangebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,5 m begrenzt.
Die Sockelhöhen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Bezugspunkt, wird auf maximal 1 m festgesetzt.

1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind nur 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dabei sind entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.
Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind die Garagen so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.
Ein Mindestabstand der Garagenbaukörper zur L 507 von 10 m ist zwingend einzuhalten.
Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt über die L 507 erschlossen werden, die Zufahrt auf private Grundstücke darf ausschließlich über die Stichstraßen, die Raiffeisenstraße und die Planstraße A im Plangebiet erfolgen.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, in deren Bereich sich die Feuerwehr, das Haus der Gemeinde sowie ein Dorfplatz befinden.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Folgende Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten:

- Flächen mit Festsetzungen zur Kompensation (K3)
- Grün- und Erhaltungsweg / Blühstreifen (öffentlich)

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen der Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAL 2012.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsflächen/Wohnwege (30er – Zone)
Die Erschließungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen. Dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

Öffentliche Parkplätze

Im Norden des Gebietes werden öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese werden unbefestigt, beispielsweise mit wassergebundener Decke, und ohne Einfassung umgesetzt.

Grün- und Erhaltungsweg

Der bestehende Grün- und Erhaltungsweg im Norden des Gebietes, entlang des Modenbachs, ist zu erhalten. Auf dem entlang der östlichen Gebietsgrenze geplanten Weg ist ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Fußwege und Wirtschaftswege

Der vorhandene Weg, nördlich entlang der L 507, ist als Wirtschaftsweg, mit ausreichender Breite für Landmaschinen zu gestalten. Der mittig im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 3654 liegende Verbindungsweg zwischen der Raiffeisenstraße und der Planstraße A ist als Fußweg zu gestalten. Der Wirtschaftsweg im Norden des Gestaltungsbereiches entlang des Modenbaches ist beizubehalten und dementsprechend festgesetzt. Außerdem wird das Verbindungsstück auf dem Flurstück 735 / 4 zwischen dem Dorfgebiet und dem nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzbereich als Wirtschaftsweg festgesetzt.

1.8 Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche werden als Grünflächen festgesetzt.

Grünflächen

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes, sowie entlang der östlichen Gebietsgrenze, werden öffentliche Grünflächen (ÖG) festgesetzt. Nördliche und südliche Teile des Flurstücks 3661 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weiterhin werden im Bereich der gleichen Flurstücksnummer öffentliche Grünflächen in direkter Nähe zum neu errichteten Parkplatz festgesetzt (angrenzend an Flurstücksnummer 123/2).

Verkehrsbegleitgrün

Entlang der L 507 wird in Bereichen der Fahrbahn Verkehrsbegleitgrün als öffentliches Grün (ÖG) festgesetzt.

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

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

1.9.2 Kompensationsfläche K 1

Die im Plan mit K1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Obstwiese anzulegen. Je 150 m² Fläche ist ein einheimischer Obstbaum (siehe Pflanzenlisten) anzupflanzen.

1.9.3 Kompensationsfläche K 2

Es werden externe Kompensationsflächen auf den Flurstücken 2668, 2607, 2609/1 mit einer Gesamtgröße von 3300 m² als K2 festgesetzt.

1.9.4 Kompensationsfläche K 3

Ortsrandhecke

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.
Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“. Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Blühstreifen

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Dazu ist eine mehrjährige, artenreiche Blühmischung aus standortgerechtem Regio-Saatgut zu verwenden. Der Blühstreifen ist einmal jährlich zu mähen. Alle 3-4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

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

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind an den Fassaden der Gebäude, die sich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden, Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an der Lärmquelle zugewandten Gebäudefront Schallschutzfenster mit geeigneten Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden. Der Lärmquelle zugewandte Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

1.11.2Ortsrandeingrünung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Ortsrand ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm. Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“. Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

1.11.3Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen.

1.11.4Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.12 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe und 2 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten.
Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und Massnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kompensationsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu 81 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet

Örtliche Bauvorschriften

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit geneigten und versetzten Dächern zulässig. Beim Krüppelwalmdach darf die Höhe ein Drittel des zugehörigen Giebeldreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 25° und 40° im Mischgebiet sowie 38° und 48° im Dorfgebiet. Garagen sind nur mit geneigten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 20° oder mit begrünten Flachdächern zulässig. Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mind. 12° zulässig, wenn dadurch Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen diese Dächer zu begrünen.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind nur naturrote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

Anhang Pflanzenempfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.
Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stu 14-16
Sträucher: mind. 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume: (Entlang der Weinstraße und in der Schutzfläche)

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume: (innerhalb der Bauflächen, entlang der Grundstückgrenzen)

Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze: (Schutzfläche, Ortsrand)

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (im Innenbereich, auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken. * schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Hinweise

3 Hinweise

3.1 Dachgeschoss

Zu dem festgesetzten Höchstmaß eines Vollgeschosses darf ein Dachgeschoss ergänzt werden, solange es nach § 2 Abs. 4 LBauO kein Vollgeschoss ist.

3.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, werden Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb eines Bereiches von 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand der L507 bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz.

3.4 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.
Bei Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

3.6 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

3.7 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

3.8 Grenzabstände von Pflanzen

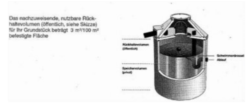
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.9 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Wille, Mannheim im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Pflaumen“ erstellt. Dieses wird für die 3. Änderung übernommen.
Danach kommt es zu geringen Überschreitungen der heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Edesheimer Straße. Bei Aufenthalts- und Wohnräumen muss sichergestellt werden, dass durch geeignete Maßnahmen die Innenlärmpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Grundsätzlich sollten Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zu diesen Schallquellen orientiert werden. Falls dennoch Fenster hier angeordnet werden, müssen diese Fenster mit erhöhten Schalldämm-Maßen ausgestattet werden.
Detaillierte Information zum erforderlichen Lärmschutz an den Gebäuden können den beiliegenden Gutachten entnommen werden.

3.10 Oberflächenwasserversickerung / Schutz des Trinkwassers

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes insbesondere bezüglich punktueller Versickerungen durch Sickerschächte o.ä. sind zu beachten.
Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Regelwerk Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Kombinierte Zisternen mit Rückhalteräumen und gedrosselten Abläufen entsprechend der beiliegenden Skizze sind zugelassen.



Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein. Es wird empfohlen, bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt. Es empfiehlt sich, eine Ringleitung zu verlegen.

3.11 Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden.
Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

3.12 Drainagewasser

Weder an die Schmutzwasser- noch an die Regenwasserkanalisation dürfen Drainagen angeschlossen werden. Die Gebäude einschließlich Keller sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Grundwassereintritt zu schützen. Diese Bestimmung dient dem Schutz und der Erhaltung von sauberem Grundwasser für die Trinkwasserversorgung.

3.13 Höhendifferenzen Grundstückslage / Erschließung

Zum Abfangen von Höhenunterschieden zwischen Straße und Grundstücken ist die Einrichtung von Stützmauern und Böschungen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

3.14 Besondere Auflagen für Pflanzmaßnahmen an der L 507

Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 3 m zur L 507 einzuhalten, um Schäden durch das Wurzelwerk an der Fahrbahn zu verhindern. Bei der Bepflanzung mit Bäumen sind außerdem die Abstände der RPS 2009 zu beachten. Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist grundsätzlich freizuhalten. Dies gilt auch für die Kompensationsflächen. Die Sichtdreiecke gem. RAL 2012 an der Einmündung in die L 507 sind zu beachten und dauerhaft freizuhalten.

3.15 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut oder mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuklären.
Wir bitten um weitere Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird. Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Krafttreten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtkräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen im Voraus.

3.16 Beteiligung der Versorgungsträger

Alle Versorgungsträger, insbesondere der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb für Mobilität) sowie die Pfalz- und Verbandsgemeindewerke sind rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, durch aussagekräftige Planunterlagen auf aktuellem Stand zu halten und zu beteiligen.

3.17 Nachträgliche Grundstücksteilungen

Bei der Herstellung von Erschließungsanlagen erhält jedes, im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstück, einen Anschluss. Werden Grundstücke nachträglich geteilt, ist automatisch in einem der neuen Grundstückshälften kein Anschluss vorhanden. Dieser fehlende Hausanschluss ist nachträglich herzustellen. Die Kosten hierfür übernimmt der Grundstückseigentümer in tatsächlicher Höhe.

3.18 Altlasten, Bodenkontamination

Falls bei den Erdarbeiten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen Bodenkontaminationen entdeckt werden, werden sämtliche Kosten für deren Beseitigung sowie evtl. auftretende Kosten für den Baustellenstillstand an die Gemeinde, bzw. den Erschließungsträger weiterberechnet.

3.19 Archäologische Funde

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.
1. 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 Speyer 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 23.3.1978 (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 sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn 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 diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

3.20 Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der L 507

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 507 durch z.B. Solaranlagen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1, S. 1 BauGB)	am 29.10.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB)	am 29.10.2019
Öffentliche Bekanntmachung Beteiligung/Auslegung im Amtsblatt (§ 3 Abs. 2, S. 1, S. 2 BauGB)	am 30.04.2020
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, S. 1 BauGB)	vom 08.05.2020 bis 08.06.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.05.2020 (§ 3 Abs. 2, S. 3 und 4 Abs. 2 BauGB)	vom 08.05.2020 bis 08.06.2020
Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, S. 4 BauGB)	am 30.06.2020
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 30.06.2020

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2020 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Hainfeld, den ....

....
Wolfgang Schwarz (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom .... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2020 in Kraft.

Hainfeld, den ....

....
Wolfgang Schwarz (Bürgermeister)

Gemeinde Hainfeld

Bebauungsplan "Im Pflaumen" 4. Änderung" nach § 13a BauGB Zeichnerischer Teil

Endfassung vom 30.06.2020

	Datum	Name
bearbeitet	Juni 2020	dme
gezeichnet	Juni 2020	dme

Projekt: 07EDK19022

Maßstab: 1 : 500

Plan-Nr.: SB03BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07EDK19022_ef_200630.dwg / BP_500 — Plangröße : 0.97 m²

BIT ARCHITEKTEN
BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de
Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

Gemeinde Hainfeld

Bebauungsplan "Im Pflaumen", 4. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
30.06.2020

BIT ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

Gemeinde Hainfeld

Bebauungsplan "Im Pflaumen", 4. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
30.06.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

BIT ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07EDK19022

07EDK19022
Gemeinde Hainfeld
Bebauungsplan „Im Pflaumen, 4. Änderung“ nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

- Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)
- Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
- Tankstellen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 7 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 5 Abs. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 2 Nr. 8 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ebenfalls unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung auf 0,6 im Misch- und im Dorfgebiet festgesetzt. Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass wasserdurchlässig gestaltete Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rassengittersteine breitfugig verlegtes Pflaster (Fugenanteil über 10%) o.ä.) zu 50 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. Planeinschrieb auf 0,9 im Mischgebiet festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO ist maximal ein Vollgeschoss als Höchstgrenze für das Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Straßenverkehrsfläche in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und Traufe (= Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut), dürfen bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk 5 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet wird die Firsthöhe der Gebäude auf maximal 9,5 m begrenzt.

Die Sockelhöhen, gemessen zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Bezugspunkt, wird auf maximal 1 m festgesetzt.

1.2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Im gesamten Plangebiet sind nur 2 Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Dabei sind entsprechend des Eintrages in die Nutzungsschablone nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Baugrenze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Dabei sind die Garagen so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

Ein Mindestabstand der Garagenbaukörper zur L 507 von 10 m ist zwingend einzuhalten.

Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt über die L 507 erschlossen werden, die Zufahrt auf private Grundstücke darf ausschließlich über die Stichstraßen, die Raiffeisenstraße und die Planstraße A im Plangebiet erfolgen.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, in deren Bereich sich die Feuerwehr, das Haus der Gemeinde sowie ein Dorfplatz befinden.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Folgende Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten:

- Flächen mit Festsetzungen zur Kompensation (K3)

- Grün- und Erhaltungsweg / Blühstreifen (öffentlich)

Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen der Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen gemessen, an jeder Stelle des Sichtdreiecks eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für das Sichtdreieck gilt die RAL 2012.

1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsflächen/Wohnwege (30er – Zone)

Die Erschließungsanlagen sind als Mischverkehrsflächen herzustellen. Dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

Öffentliche Parkplätze

Im Norden des Gebietes werden öffentliche Parkplätze festgesetzt. Diese werden unbefestigt, beispielsweise mit wassergebundener Decke, und ohne Einfassung umgesetzt.

Grün- und Erhaltungsweg

Der bestehende Grün- und Erhaltungsweg im Norden des Gebietes, entlang des Modenbachs, ist zu erhalten. Auf dem entlang der östlichen Gebietsgrenze geplanten Weg ist ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Fußwege und Wirtschaftswege

Der vorhandene Weg, nördlich entlang der L 507, ist als Wirtschaftsweg, mit ausreichender Breite für Landmaschinen zu gestalten. Der mittig im Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 3654 liegende Verbindungsweg zwischen der Raiffeisenstraße und der Planstraße A ist als Fußweg zu gestalten. Der Wirtschaftsweg im Norden des Gestaltungsbereiches entlang des Modenbaches ist beizubehalten und dementsprechend festgesetzt. Außerdem wird das Verbindungsstück auf dem Flurstück

735 / 4 zwischen dem Dorfgebiet und dem nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzbereich als Wirtschaftsweg festgesetzt.

1.8 Grünflächen

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche werden als Grünflächen festgesetzt.

Grünflächen

Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebietes, sowie entlang der östlichen Gebietsgrenze, werden öffentliche Grünflächen (ÖG) festgesetzt. Nördliche und südliche Teile des Flurstücks 3661 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Weiterhin werden im Bereich der gleichen Flurstücks-Nummer öffentliche Grünflächen in direkter Nähe zum neu errichteten Parkplatz festgesetzt (angrenzend an Flurstücks-Nummer 123/2).

Verkehrsbegleitgrün

Entlang der L 507 wird in Bereichen der Fahrbahn Verkehrsbegleitgrün als öffentliches Grün (ÖG) festgesetzt.

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

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

1.9.2 Kompensationsfläche K 1

Die im Plan mit K1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Obstwiese anzulegen. Je 150 m^2 Fläche ist ein einheimischer Obstbaum (siehe Pflanzenlisten) anzupflanzen.

1.9.3 Kompensationsfläche K 2

Es werden externe Kompensationsflächen auf den Flurstücken 2668, 2607, 2609/1 mit einer Gesamtgröße von 3300 m^2 als K2 festgesetzt.

1.9.4 Kompensationsfläche K 3

Ortsrandhecke

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“.

Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Blühstreifen

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Dazu ist eine mehrjährige, artenreiche Blühmischung aus standortgerechtem Regio-Saatgut zu verwenden. Der Blühstreifen ist einmal jährlich zu mähen. Alle 3-4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

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

Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind an den Fassaden der Gebäude, die sich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen befinden, Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Dabei sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen zu Wohnzwecken nicht zur lärmzugewandten Seite orientiert werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn an der Lärmquelle zugewandten Gebäudefront Schallschutzfenster mit geeigneten Schallschutzklassen nach VDI 2719 eingebaut werden. Der Lärmquelle zugewandte Kinder- und Schlafzimmer, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, sind nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen oder vorgesetzten Wintergärten zulässig.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

1.11.2 Ortsrandeingrünung

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Ortsrand ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm. Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

1.11.3 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens 1 Baum 2. Ordnung oder alternativ 1 Obsthochstamm anzupflanzen.

1.11.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m^2 Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.12 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe und 2 m Breite erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 40 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und Massnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Kompensationsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu 81 % als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit geneigten und versetzten Dächern zulässig. Beim Krüppelwalmdach darf die Höhe ein Drittel des zugehörigen Giebeldreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 25° und 40° im Mischgebiet sowie 38° und 48° im Dorfgebiet. Garagen sind nur mit geneigten Dächern mit einer Mindestdachneigung von 20° oder mit begrünten Flachdächern zulässig. Dächer von gewerblich genutzten Gebäuden sind ausnahmsweise mit einer Dachneigung von mind. 12° zulässig, wenn dadurch Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden. Es wird empfohlen diese Dächer zu begrünen.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Baugebietes sind nur naturrote bis rotbraune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

Anhang Pflanzenempfehlungsliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden.

Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stu 14-16

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume: (Entlang der Weinstraße und in der Schutzfläche)

Walnuss	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Bäume: (innerhalb der Bauflächen, entlang der Grundstückgrenzen)

Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze: (Schutzfläche, Ortsrand)

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten

Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (im Innenbereich, auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken. * schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

3 Hinweise

3.1 Dachgeschoss

Zu dem festgesetzten Höchstmaß eines Vollgeschosses darf ein Dachgeschoss ergänzt werden, solange es nach § 2 Abs. 4 LBauO kein Vollgeschoss ist.

3.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb eines Bereiches von 40 m ab befestigtem Fahrbahnrand der L507 bedürfen der Genehmigung oder Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz.

3.4 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen-und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Bei Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.5 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

3.6 Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m2 privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

3.7 Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

3.8 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.9 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ing.-Büro Wille, Mannheim im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Pflaumen“ erstellt. Dieses wird für die 3. Änderung übernommen.

Danach kommt es zu geringen Überschreitungen der heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der geplanten Bebauung entlang der Edesheimer Straße. Bei Aufenthalts- und Wohnräumen muss sichergestellt werden, dass durch geeignete Maßnahmen die Innenlärmpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Grundsätzlich sollten Fenster von schutzbedürftigen Räumen nicht zu diesen Schallquellen orientiert werden. Falls dennoch Fenster hier angeordnet werden, müssen diese Fenster mit erhöhten Schalldämm-Maßen ausgestattet werden.

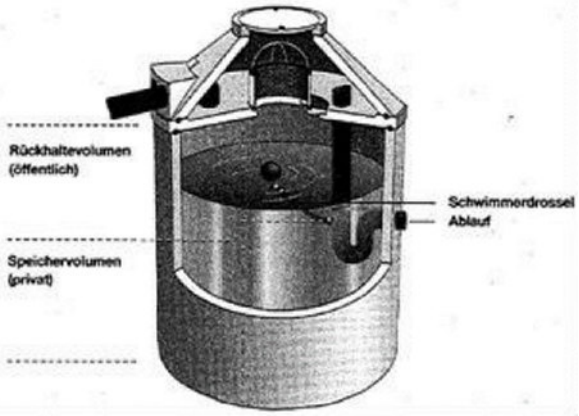
Detaillierte Information zum erforderlichen Lärmschutz an den Gebäuden können den beiliegenden Gutachten entnommen werden.

3.10 Oberflächenwasserversickerung / Schutz des Trinkwassers

Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes insbesondere bezüglich punktueller Versickerungen durch Sickerschächte o.ä. sind zu beachten.

Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Regelwerk Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Kombinierte Zisternen mit Rückhalteräumen und gedrosselten Abläufen entsprechend der beiliegenden Skizze sind zugelassen.

Das nachzuweisende, nutzbare Rückhaltevolumen (öffentlich, siehe Skizze) für Ihr Grundstück beträgt 3 m³/100 m² befestigte Fläche



Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein. Es wird empfohlen, bei der Verlegung der Trinkwasserleitung darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt. Es empfiehlt sich, eine Ringleitung zu verlegen.

3.11 Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden.

Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

3.12 Drainagewasser

Weder an die Schmutzwasser- noch an die Regenwasserkanalisation dürfen Drainagen angeschlossen werden. Die Gebäude einschließlich Keller sind durch entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Grundwassereintritt zu schützen. Diese Bestimmung dient dem Schutz und der Erhaltung von sauberem Grundwasser für die Trinkwasserversorgung.

3.13 Höhendifferenzen Grundstückslage / Erschließung

Zum Abfangen von Höhenunterschieden zwischen Straße und Grundstücken ist die Einrichtung von Stützmauern und Böschungen auf den Privatgrundstücken zu dulden.

3.14 Besondere Auflagen für Pflanzmaßnahmen an der L 507

Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von mindestens 3 m zur L 507 einzuhalten, um Schäden durch das Wurzelwerk an der Fahrbahn zu verhindern.

Bei der Bepflanzung mit Bäumen sind außerdem die Abstände der RPS 2009 zu beachten.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist grundsätzlich freizuhalten. Dies gilt auch für die Kompensationsflächen. Die Sichtdreiecke gem. RAL 2012 an der Einmündung in die L 507 sind zu beachten und dauerhaft freizuhalten.

3.15 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

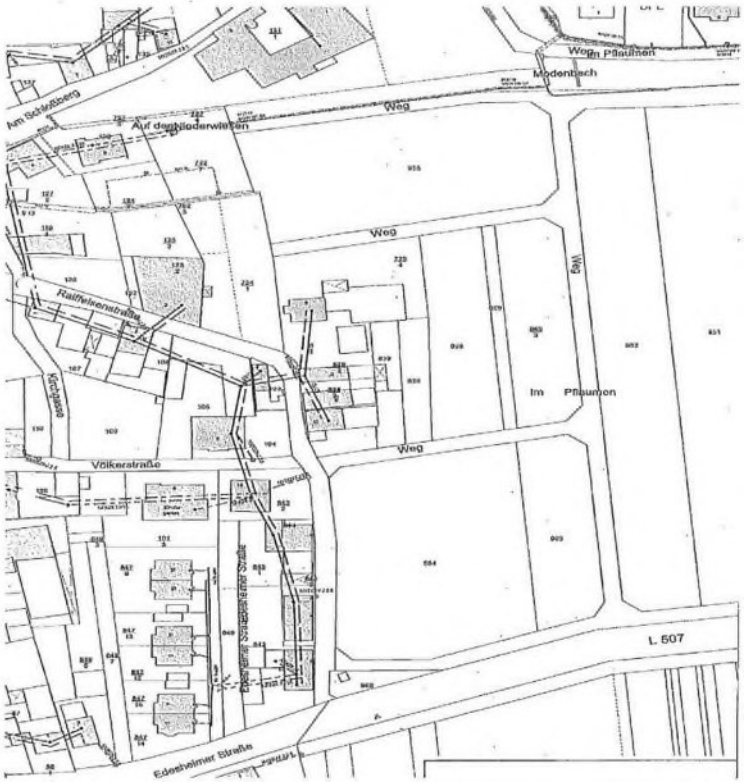
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut oder mit Bäumen und Büschen überpflanzt werden. Dies gilt auch für entsprechende Hausanschlüsse im Privatbereich.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzuklären.

Wir bitten um weitere Beteiligung an den nachfolgenden Verfahrensschritten und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.

Weiterhin bitten wir Sie, nach dem In-Krafttreten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtkräftig gewordenen Unterlagen, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen im Voraus.



3.16 Beteiligung der Versorgungsträger

Alle Versorgungsträger, insbesondere der Straßenbaulastträger (Landesbetrieb für Mobilität) sowie die Pfalz- und Verbandsgemeindewerke sind rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, durch aussagekräftige Planunterlagen auf aktuellem Stand zu halten und zu beteiligen.

3.17 Nachträgliche Grundstücksteilungen

Bei der Herstellung von Erschließungsanlagen erhält jedes, im Bebauungsplan ausgewiesene Grundstück, einen Anschluss. Werden Grundstücke nachträglich geteilt, ist automatisch in einem der neuen Grundstückshälften kein Anschluss vorhanden. Dieser fehlende Hausanschluss ist nachträglich herzustellen. Die Kosten hierfür übernimmt der Grundstückseigentümer in tatsächlicher Höhe.

3.18 Altlasten, Bodenkontamination

Falls bei den Erdarbeiten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen Bodenkontaminationen entdeckt werden, werden sämtliche Kosten für deren Beseitigung sowie evtl. auftretende Kosten für den Baustellenstillstand an die Gemeinde, bzw. den Erschließungsträger weiterberechnet.

3.19 Archäologische Funde

Archäologische Funde sollen unverzüglich gemeldet werden, die Fundstelle unverändert belassen und Gegenstände vor Verlust gesichert werden. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.

1. 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 Speyer 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 23.3.1978 (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 sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn 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 diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.

3.20 Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer der L 507

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 507 durch z.B. Solaranlagen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.

Gemeinde Hainfeld

Bebauungsplan "Im Pflaumen", 4. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
30.06.2020

Begründung

BIT ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07EDK19022

07EDK19022
Gemeinde Hainfeld
Bebauungsplan „Im Pflaumen“, 4. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis und Ziel der Änderung 3

2 Lage und Größe des Plangebietes 3

3 Bestandssituation 4

4 Bebauungsplanverfahren 4

5 Änderungen 5

5.1 Änderung zeichnerischer Teil 5

Rechtskräftiger Bebauungsplan 5

5. Änderung des Bebauungsplanes 6

5.2 Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen 8

5.2.1 Verkehrsflächen 8

5.2.2 Kompensationsfläche K 3 8

5.2.3 Ortsrandeingrünung 9

5.3 Örtliche Bauvorschriften 9

5.4 Hinweise 9

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB 9

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 5. Änderung, Quelle: Lanis rlp 3

Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 5. Änderung, Quelle: Lanis rlp 4

Bild 3: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan, freier Maßstab 5

Bild 4: Ausschnitt Detail A, freier Maßstab 6

Bild 5: Auszug 5. Änderung des Bebauungsplans, freier Maßstab 7

Bild 6: Ausschnitt Detail B, freier Maßstab 7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

1 Erfordernis und Ziel der Änderung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der konkrete Planungsanlass für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Pflaumen“ ist die geplante Reduzierung der Kompensationsfläche K 3 entlang der östlichen und auch teilweise entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Da in der Planungspraxis erkannt wurde, dass die eingriffsnahe Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht immer zweckmäßig ist, weil hierdurch u.a. auch umfangreiche private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden, soll im Bereich der Kompensationsfläche 3 (K 3) eine Reduzierung des ausgewiesenen Pflanzstreifens erfolgen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist durch die Reduzierung des Pflanzstreifens den Grundstücksbesitzern mehr Möglichkeiten der Grundstücksnutzung zu bieten, was bisher nur eingeschränkt möglich war. Ein weiteres Ziel besteht auch darin, die Eingrünung des Baugebietes nach Osten auch weiterhin zu gewährleisten und die Wertigkeit des Pflanzstreifens trotz Reduzierung der Breite beizubehalten.

Die Ortsgemeinde Hainfeld hat daher in ihrer Sitzung am 29.10.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Im Pflaumen“ beschlossen.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Gegenüber der bisher rechtsgültigen Planung ergibt sich keine Veränderung des Geltungsbereiches. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt innerhalb der Geltungsbereichsgrenze und umfasst eine Größe von ca. 1.402 m^2.

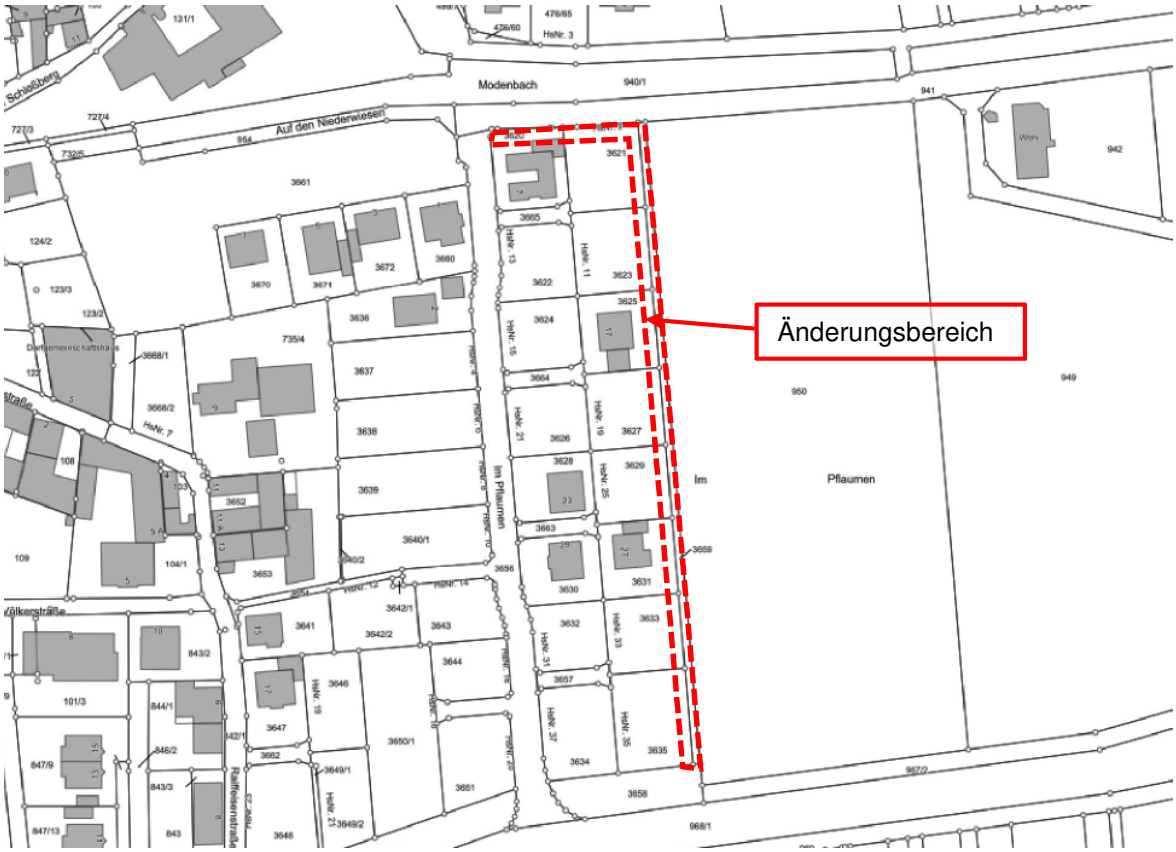


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich der 4. Änderung, Quelle: Lanis rlp

3 Bestandssituation

Das Baugebiet ist erst zu etwa 40% bebaut. Das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot entlang der östlichen und teilweise auch nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde noch nicht umgesetzt. Östlich des Plangebietes grenzen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen an. Nördlich verläuft ein Landwirtschaftsweg an welchen sich der Modenbach mit seiner begleitenden Begrünung anschließt.

Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 4. Änderung, Quelle: Lanis rlp

4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Im Pflaumen, 4. Änderung“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Es kann davon ausgegangen werden, dass von der Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Daher kann in diesem Bebauungsplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gravierende negative Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht zu erkennen.

5 Änderungen

5.1 Änderung zeichnerischer Teil

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Bereich 1) ein 5 m breiter Pflanzgebotsstreifen (Kompensationsfläche K 3) und ein 2 m breiter Grün- und Erhaltungsweg ausgewiesen. Weiterhin sieht der rechtskräftige Bebauungsplan im Norden südlich des Wirtschaftsweges (Bereich 2) ein Pflanzgebotsstreifen zwischen 2 m bis 5 m vor.

Bild 3: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan, freier Maßstab

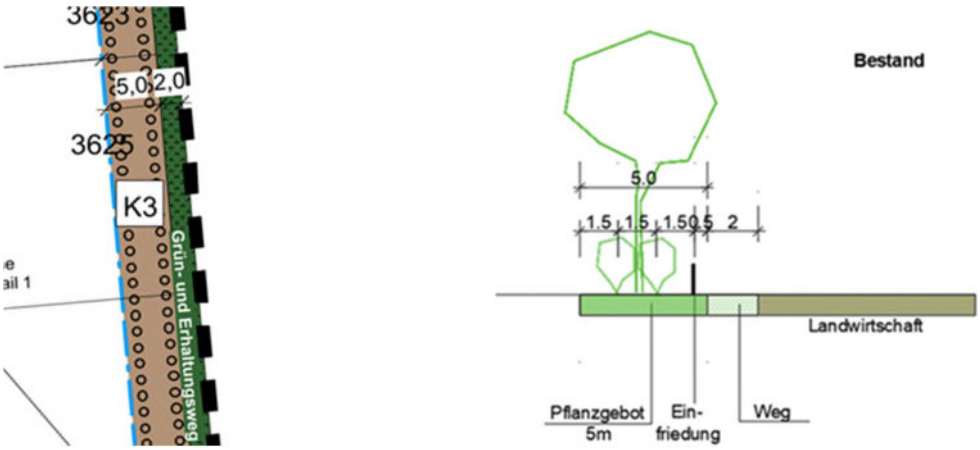


Bild 4: Ausschnitt Detail A, freier Maßstab

5. Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungsplanung sieht nun im Osten einen Pflanzgebotsstreifen von 2 m für die Anpflanzung einer einreihigen Hecke und einen sich daran anschließenden Blühstreifen, auf dem ehemaligen Grün- und Erhaltungsweg, von 2 m vor. Durch die Reduzierung stehen nun den privaten Grundstückseigentümer für weitere Nutzungen mehr Grundstücksfläche ca. 3 m mehr (ehemaliges Pflanzgebot) zur Verfügung. Die einreihige Hecke soll die Gebietseingrünung gewährleisten und der 2 m breite Blühstreifen stellt neuen Lebens- und Nahrungsraum für viele Tiere dar. Auch südlich des nördlich verlaufenden Wirtschaftsweges soll das Pflanzgebot von bisher ca. 142 m^2 auf ca. 75 m^2 reduziert werden. Auch hier ist zur Eingrünung ebenfalls eine einreihige Hecke vorgesehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächenaufteilung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der 4. Änderung gegenüber.

	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4. Änderung des Bebauungsplanes	Differenz
Pflanzgebot	1.035 m^2 davon 142 m^2 im Norden 893 m^2 im Osten	442 m^2	Es entfallen 593 m^2 Pflanzgebotsstreifen zugunsten privater Grundstücksfläche.
Blühstreifen		367 m^2	
Grün- und Erhaltungsweg	367 m^2		
Grundstücksfläche		593 m^2	
Gesamt	**1.402 m^2**	**1.402 m^2**	

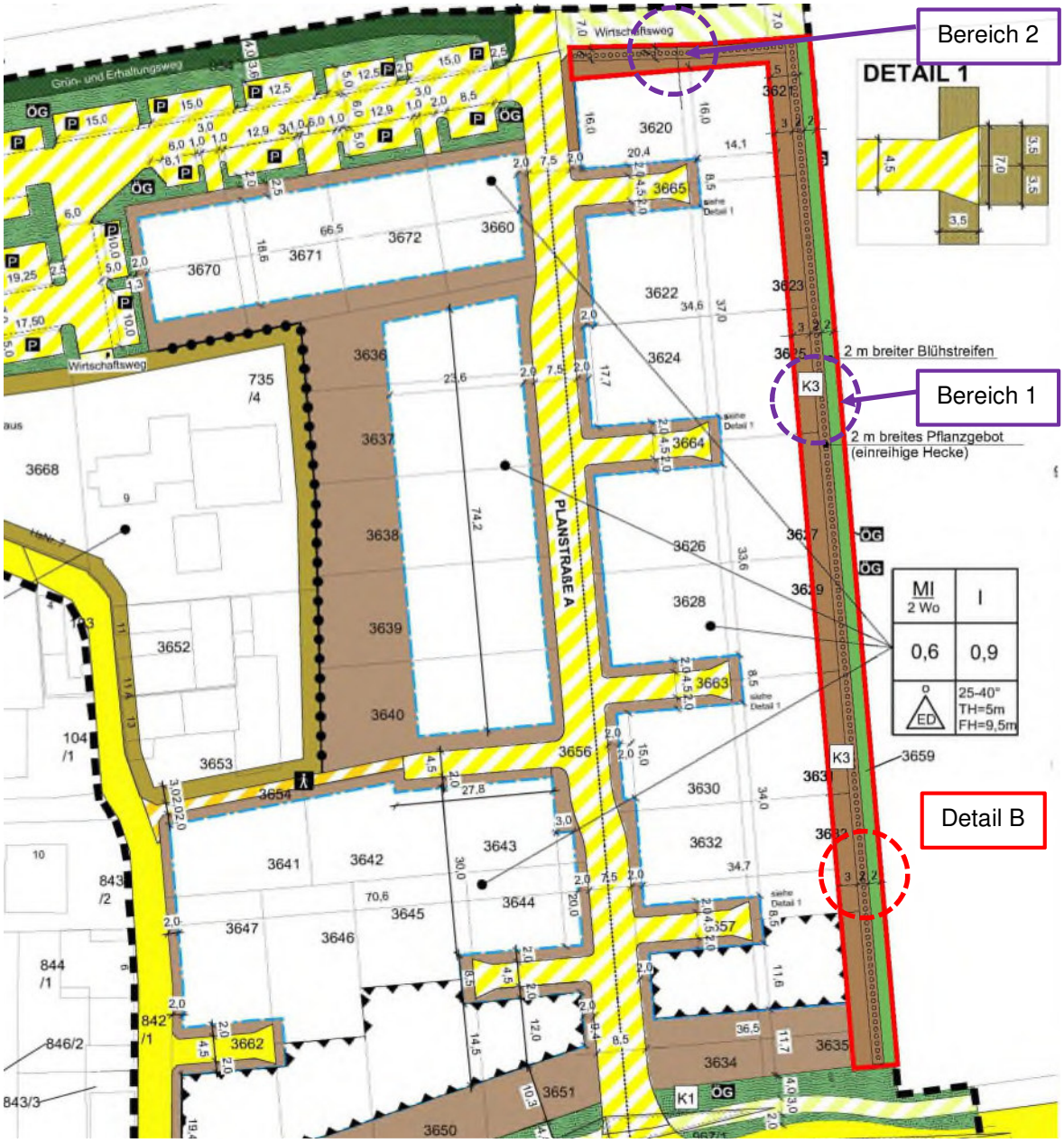


Bild 5: Auszug 4. Änderung des Bebauungsplans, freier Maßstab

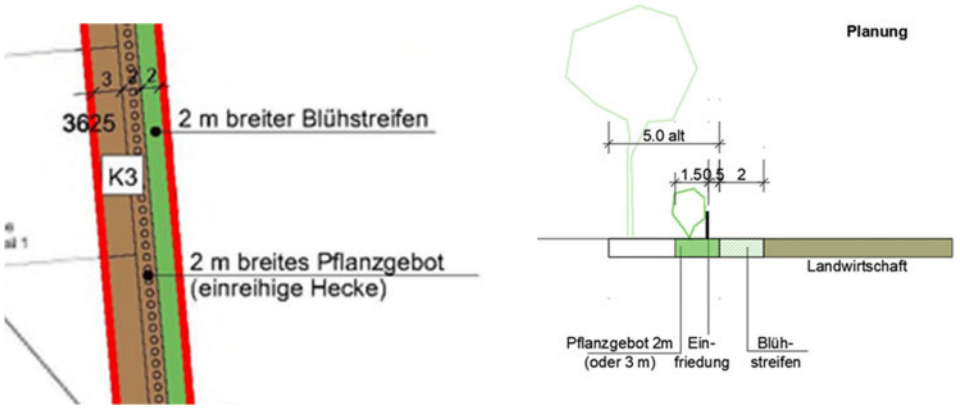


Bild 6: Ausschnitt Detail B, freier Maßstab

5.2 Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Pflaumen, 3. Änderung“ werden in Ziffer 1.7 „Verkehrsflächen“ bezüglich des Grün- und Erhaltungsweges, in Ziffer 1.9 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Bezug auf die Kompensationsfläche K 3, sowie in Ziffer 1.11.2 „Ortsrandeingrünung“ bezüglich der Ortsrandbepflanzung geändert. Ansonsten werden sie unverändert in die vorliegende 4. Änderung übernommen.

5.2.1 Verkehrsflächen

Bisherige Festsetzung:

Der bestehende Grün- und Erhaltungsweg im Norden des Gebietes, entlang des Modenbachs, ist zu erhalten. Ein weiterer wird an der östlichen Grenze neu geschaffen.

Neue Festsetzung:

Der bestehende Grün- und Erhaltungsweg im Norden des Gebietes, entlang des Modenbachs, ist zu erhalten. Auf dem entlang der östlichen Gebietsgrenze geplanten Weg ist ein Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen.

5.2.2 Kompensationsfläche K 3

Bisherige Festsetzung:

Auf der in der Planzeichnung mit K3 gekennzeichneten Fläche ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen anzulegen. Dazu sind Laubbäume II. Ordnung und Sträucher im Rastermaß 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Der Pflanzstreifen ist durch Buchten, Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten o.ä. zu gliedern.

Neue Festsetzung:

Ortsrandhecke

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

Blühstreifen

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist ein artenreicher Blühstreifen anzulegen und extensiv zu pflegen. Dazu ist eine mehrjährige, artenreiche Blühmischung aus standortgerechtem Regio-Saatgut zu verwenden. Der Blühstreifen ist einmal jährlich zu mähen.

Alle 3-4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und wie vorangehend beschrieben neu anzulegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist ganzjährig untersagt.

5.2.3 Ortsrandeingrünung

Bisherige Festsetzung:

Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Ortsrand ist ein mehrreihiger Gehölzstreifen anzulegen und zu pflegen. Dazu ist im Mittel je 2,25 m^2 mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu wählen. Der Pflanzstreifen ist durch unterschiedliche Pflanzenarten, Pflanzdichten und Buchten zu gliedern.

Neue Festsetzung:

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen ist eine einreihige Ortsrandhecke herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Koniferen (Ausnahme Eiben) sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 60-100 cm.

Es wird empfohlen verschiedene Gehölzarten, darunter auch heimische Gehölze, für die Hecke zu verwenden. Die Arten können der Empfehlungsliste entnommen werden; aus den Listen „Heimische Gehölze“ und „Ziersträucher“.

Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Im Pflaumen, 3. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 4. Änderung übernommen.

5.4 Hinweise

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Im Pflaumen, 3. Änderung“ werden unverändert in die vorliegende 4. Änderung übernommen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Abs. 1 BauGB

Gemäß den Regelungen des § 2a Abs. 1 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans in der Begründung darzulegen. Die Änderung des Bebauungsplans bewirkt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Der im Rahmen des Bebauungsplanes „Im Pflaumen“ erstellte Landespflegerische Planungsbeitrag hat für den Bereich der Kompensationsfläche K 3 folgende Aussage getroffen:

„Festsetzung einer Kompensationsfläche entlang der Ostgrenze des Plangebietes zur Eingrünung des Siedlungskörpers sowie zur positiven Beeinflussung der Struktur- und Artenvielfalt.“

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt einen Verlust von ca. 593 m^2 Pflanzgebotsfläche. Diesem Verlust steht die Ausweisung eines Blühstreifens in der Größenordnung von ca. 367 m^2 gegenüber.

Die geplante einreihige Hecke dient der Gebietseingrünung und der sich daran anschließende geplante Blühstreifen soll zur Förderung der biologischen Vielfalt in der Agrarlandschaft beitragen. Der Blühstreifen unterstützt die Artenvielfalt, da er Nahrung für viele Tierarten bietet.

Blühstreifen bieten zahlreichen Insekten, Vögeln, Kleintieren und auch dem Niederwild einen geeigneten Lebens- und Rückzugsraum. Durch den Anbau solcher blühenden Insektenweidemischungen entstehen wertvolle Lebensräume für zahlreiche Insekten, die ohne solche Blühflächen nur noch geringe Überlebenschancen in der heutigen, intensiv genutzten, Kulturlandschaft hätten. Insbesondere mehrjährige Blühstreifen bieten zahlreichen Wildtieren, wie Fasanen, Hasen und Rehen, wertvolle Deckung. Die Bodenbrüter unter den Vögeln wählen sogar die Blühstreifen selber als Nistplatz - sofern die Blühflächen ungestört sind und einen sehr strukturreichen Pflanzenbestand aufweisen. Da die Pflanzen in den Blühstreifen als Isolierschicht zwischen Schnee und Erde fungieren und somit im Boden überwinternden Tieren Schutz vor Kälte und Frost bieten, dienen die Blühflächen auch im Winter vielen Wildtieren als Deckung.

Ein weiterer Vorteil, in den Blühstreifen leben auch viele Nützlinge. Diese leisten einen Beitrag zur biologischen Schädlingsbekämpfung und wirken sich damit positiv auf die angrenzenden Feldfrüchte aus. Die Biodiversität wird sich dadurch in diesem Bereich entsprechend erhöhen.