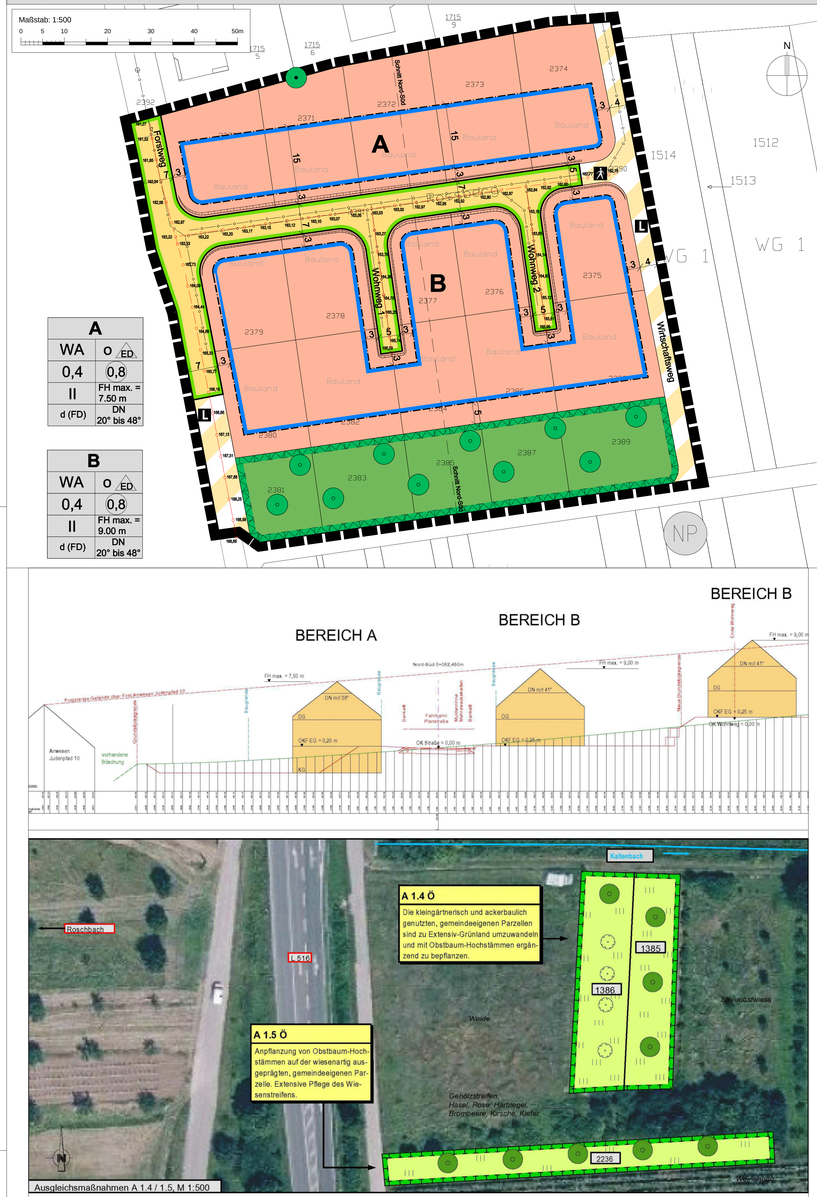
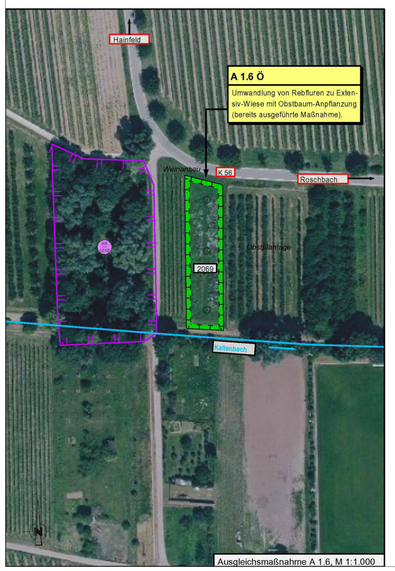
BEBAUUNGSPLAN "SIMONSGARTEN - OST" M 1:500



A	
WA	o ED
0,4	0,8
II	FH max. = 7.50 m
d (FD)	DN 20° bis 48°

B	
WA	o ED
0,4	0,8
II	FH max. = 9.00 m
d (FD)	DN 20° bis 48°

Ausgleichsmaßnahmen A 1.4 / 1.5, M 1:500



Ausgleichsmaßnahme A 1.6, M 1:1.000

Ausgleichsmaßnahme A 1.7, M 1:1.000

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F Fußgängerbereich

L Landwirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

unterirdisch

Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

NP Nachrichtliche Übernahme: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S. des Naturschutzes Naturpark "Pfälzerwald - Entwicklungszone", Gebietsabgrenzung außerhalb des Planausschnittes (§9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)

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

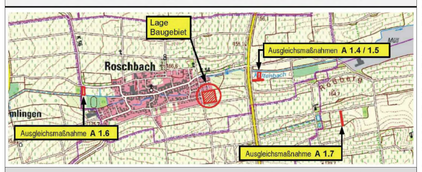
Katasterlinie

Unterer Bezugspunkt OK Erschließungsstraße in m ü.NN für max. Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
o ED	offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
FH max.	max. Firsthöhe: Bereich A FH max. 7.50 m - Bereich B FH max. 9.00 m(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
d	d: für Hauptgebäude geneigte Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
(FD)	(FD): für Nebengebäude auch Flachdach und flach geneigtes Dach zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
DN	Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Übersichtskarte Ausgleichsmaßnahmen (ohne Maßstab)



1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 ,5 und 6 BauNVO zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig die Nutzung nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

1.2.3 Gebäudehöhen und Höhen baulicher Anlagen
Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in Straßenmitte (OK angrenzende Verkehrsfläche Straßenachse = 0,0 m), gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte und Straßenachse.
Die Firsthöhe (FH) ist die absolute Höhe, bezogen auf die Oberkante Dachhaut des Gebäudefirstes, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte.
Die Firsthöhe (FH max.) darf im Bereich A max. 7,50 m betragen, im Bereich B darf die Firsthöhe (FH max.) max. 9,00 m betragen.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Für das allgemeine Wohngebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Stellplätze und deren Zufahrten, Mülltonnenstandplätze, nach der LBauO genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen i.V. mit den Festsetzungen gem. Ziffer 1.5 zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
Auf den privaten Grünflächen dürfen Nebenanlagen nicht errichtet werden.

1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)
1.5.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. überdachtem Stellplatz ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten ist.

1.5.2 Stellplätze und ihre Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.

1.5.3 Die nach der LBauO genehmigungsfreien Nebenanlagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.

1.5.4 Mülltonnenstandplätze sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig.

1.5.5 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Plangebiet sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

1.7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost".

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost". Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch anzulegen und gem. den landespflegerischen Festsetzungen (vgl. Ziffer 1.12) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost":
- Wirtschaftsweg
- Fußgängerbereich

1.10 Führung von unterirdischen Entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost":
- Schmutzwasserkanalisation
- Regenwasserleitung

1.11 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost".

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen
(§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b und § 9 Abs. 1a sowie § 178 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sowie den §§ 4, 5 und 17 LPlG)
1.12.1 Maßnahme A 1.2 P
Die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche im Süden des Geltungsbereichs ist von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); auch Teil- oder Vollversiegelungen (Plattenbeläge, Terrassen usw.) sowie bauliche Anlagen, die keiner Baugenehmigung bedürfen (Hütten < 10 qm, Kleinställe usw.) sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig. Die als Grünfläche ausgewiesene Fläche ist gärtnerisch anzulegen und entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze mit mindestens einreihigen Strauchhecken aus standortheimischen Gehölzen gem. beigefügter Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangener 200 m² der Grünfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm oder regionaltypischer Obstbau-Hochstamm gem. beigefügter Gehölzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Diese mit A 1.2 P bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation für die im südlichen Plangebiet entstehende Neuversiegelung auf privaten Flächen sowie zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes.

1.12.2 Maßnahme A 1.4 Ö
Die kleingärtnerisch und ackerbaulich genutzten, gemeindeeigenen Parzellen 1385 (590 m²) und 1386 (640 m²) im Kaltenbachtal östlich der L 516 sind zu Extensiv-Grünland umzuwandeln und ergänzend mit Obstbau- Hochstämmen zu bepflanzen.
Der vorhandene ältere Obstbaumbestand im Westen ist zu erhalten. Als Obstbäume sind pflegeextensive Sorten (z.B. Kirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm in einem Abstand von mindestens 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Wiesenstreifen ist extensiv mit einer einmaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes nach dem 15. Juni zu pflegen.
Dies mit A 1.4 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

1.12.3 Maßnahme A 1.5 Ö
Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen auf der wiesenartig ausgeprägten, gemeindeeigenen Parzelle 2336 (655 m²) im Kaltenbachtal östlich der L 516.
Als Obstbäume sind pflegeextensive Sorten (z.B. Kirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm in einem Abstand von mindestens 15 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Wiesenstreifen ist extensiv mit einer einmaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes nach dem 15. Juni zu pflegen.
Dies mit A 1.5 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

1.12.4 Maßnahme A 1.6 Ö
Auf der Parzelle 2069 (ca. 1.207 m²) westlich der Ortslage Roschbach im Kaltenbachtal wurde bereits im Vorfeld eine Obstweise auf ehemaliger Rebflur angelegt und mit 3 Obstbäumen (STU ca. 10 cm) bepflanzt. Die Wiesenfläche ist extensiv mit einer einmaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes nach dem 15. Juni zu pflegen.
Diese mit A 1.6 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

1.12.5 Maßnahme A 1.7 Ö
Die ackerbaulich genutzte Parzelle 2347 (ca. 900 m²) in der Gemarkung Knöringen ist zu Extensiv-Grünland umzuwandeln und mit Obstbaum-Hochstämmen ergänzend zu bepflanzen. Als Obstbäume sind pflegeextensive Sorten (z.B. Kirsche) als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm in einem Abstand von mindestens 15 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Wiesenstreifen ist extensiv mit einer einmaligen Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes nach dem 15. Juni zu pflegen.
Diese mit A 1.7 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

1.12.6 Maßnahme M 1.1 P Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses
Für Zufahrten und Wege auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge wie Ökopflaster, großfugiges Pflaster oder wassergebundene Decken etc. zu verwenden.
Diese mit M 1.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Minderung der Neuversiegelung und der Reduzierung des Oberflächenabflusses als Teilkompensation für die Neuversiegelung.

1.12.7 Pflanzgebot
Alle festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Ausgleich von Eingriffen durch die öffentlichen Verkehrsflächen und Wohnbebauung sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme bzw. nach Bezug der Wohnbebauung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

1.12.8 Maßnahme A 2.1 P
Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen des Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 15 % der Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Vorschläge für zu verwendende Gehölze sind der beigefügten Gehölzliste zu entnehmen.
Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung und Gliederung des Baugebietes.

1.12.9 Maßnahme A 2.2 P
Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens einem standortheimischen, kleinkronigen Laubbaum-Hochstamm oder eines einheimischen Obstbaum-Hochstammes je angefangene 350 m² Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz gemäß der Gehölzvorschlagsliste.
Diese mit A 2.2 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung und Strukturierung des Baugebietes.

1.12.10 Maßnahme A 2.3 P
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.
Auf Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße ist nach Möglichkeit zu verzichten, um einen räumlich wirksamen Straßenraum zu entwickeln.
Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes und der gestalterischen Einbindung des Verkehrsraumes.

1.12.11 Pflanzgröße / Pflanzdichte
Vorschläge für die zu verwendeten Gehölzarten sind der Gehölzliste (s. Ziffer 1.12.13) zu entnehmen. Der Pflanzabstand der Laubbaum-Hochstämme unterreinander beträgt mindestens 10 m.
Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:
Laubbaum-Hochstämmen – 3 x versetzt, mit Ballen, STU mind. 14 – 16 cm.
Obstbäumen – Stammumfang mind. 10 – 12 cm, Stammhöhe ca. 1,60 m + Pfählung.
Sträuchern – verpflanzt, ohne Ballen, 3 Triebe, 100 - 125 cm.
Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m zueinander zu pflanzen.
Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren (vgl. auch § 178 BauGB).

1.12.12 Grenzabstände von Pflanzungen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.12.13 Gehölzliste
Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:
Private Grünflächen
Baumarten II Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbäume

Apfelsorten:	
Birnensorten:	Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Jakob Lebel
Kirschen:	Gellerts Butterbirne, Paterenbirne, Frankelbacher Mostbirne
Zwetschge:	Hedelfinger Riesen, Schneiders Späte Knorpel
	Hauszwetschge

Großsträucher:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Crataegus monogyna	Weißdorn

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	bodendeckende Rose
Vinca spec.	Immergrün

Kletterpflanzen
Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera spec.	Geißblatt
Wisteria sinesis	Blauregen

1.12.14 Maßnahme S 3.1 P
Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.
- Gehölze, welche trotz der Erhaltungsgebote ausfallen, sind durch Neupflanzungen gem. der unter Ziffer 1.12.11 genannten Pflanzgrößen zu ersetzen.

Diese mit S 3.1 P gekennzeichnete Maßnahme dient zum Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 6 BauGB)

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost".
Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern oder Böschungsbefestigungen werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturpark „Pfälzerwald-Entwicklungszone". Siehe Darstellung im Planteil A zum Bebauungsplan „Simonsgarten-Ost".
- Es gilt die Satzung der Ortsgemeinde Roschbach über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO vom 17. November 1999.

1.15 Zuordnungsfestsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Die mit A 1.2 P und A 1.4 bis A 1.7 Ö bezeichneten Flächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 77 % den Baugrundstücken zugeordnet. 23 % dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform, Dachneigung
(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig.
Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

3. Empfehlungen und Hinweise

3.1 Drainagewasser und Kellerabdichtung
Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das örtliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wanne o. ä. auszubilden.

3.2 Erdaushub
Gem. § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall –soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind –soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen). Bei Bodenarbeiten, wie. Z. B. Bodenabtrag, Lagerung und Wiederverwendung, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 zu beachten.

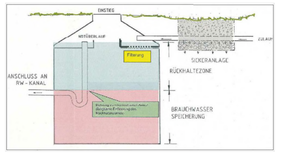
3.3 Lagerung wassergefährdender Stoffe (Heizöl)
Nach § 20 LWG und § 1 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31.03.2010 i. V. mit § 62 Abs. 1 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße eine durch den ausführenden Fachbetrieb nach § 3 der Verordnung ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

3.4 Niederbringung von Erdwärmesonden
Gemäß der §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.5 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
3.5.1 Bei Anpflanzen von Bäumen und teilwuchernden Sträuchern sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsanstalt 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 aus Kunststoff) zu treffen.

3.5.2 Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes grundsätzlich frühzeitig über den beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu un-rrichten.

3.6 Regenwasserrückhaltung und –verwertung
Das auf den befestigten Flächen der privaten Baugrundstücksfläche anfallende Regenwasser sollte zur temporären Rückhaltung gebracht und zur Wiederverwertung genutzt werden. Dies kann mittels Zisternen, Mulden und Teichanlagen (Geländemodellierung) oder ähnlichen Anlagen (auch in Kombination) erfolgen.
Die Rückhaltanlagen der Baugrundstücke direkt südlich und nördlich der Planstraße sollten so bemessen werden, dass pro Grundstück ca. 7 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können.
Die Rückhaltanlagen der Baugrundstücke mit daran angrenzenden Grünflächen (entlang der südlichen Plangebietsgrenze) sind so auszulegen, dass pro Grundstück ca. 12 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können. Generell ist die Rückhaltanlage mit einem Notüberlauf zu versehen. Das überschüssige Regenwasser ist nach der Wasserrückhaltemaßnahme der geplanten Regenwasserleitung zuzuführen. Per Regenwasserleitung wird das überschüssige Regenwasser dem nördlich verlaufenden Gewässer zugeführt.
Um die ökologische Effizienz bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erhöhen, sollte das Regenwasser insbesondere zur Toilettenspülung verwendet werden. Als Speichervolumen für Zisternen mit Brauchwassernutzung wird empfohlen mindestens 50 l/m² angeschlossener versiegelter Fläche anzusetzen.
Die für die Zisterne erforderlichen Rohrleitungen dürfen nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung gebracht werden und sind farblich zu kennzeichnen.



-Prinzipskisse dezentraler Rückhaltung des Oberflächenwassers, gekoppelt mit Brauchwasserspeicherung-

3.7 Altlasten, Bodenkontamination
Aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen konnten von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d. Weinstraße, im Planbereich keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen festgestellt werden. Falls bei den Erdarbeiten für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Verbandsgemeindewerke Edenkoben Bodenkontaminationen entdeckt werden, werden sämtliche Kosten für deren Beseitigung (Untersuchungen, Gutachten, Entsorgung) sowie evtl. auftretende kosten für Baustellenstillstand an die Gemeinde bzw. den Erschließungsträger weiterberechnet.

3.8 Boden und Baugrund
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.9 Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann (lokal hohes Radon-potential (>100 kBq/m³) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden). Eine Radonmessung der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes wird dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
(Anmerkung: der Begriff „lokal" bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)
Die landesweite Karte des Radonpotentials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und eignet sich deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich. Sie kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein sondern es bedarf der gesonderten Untersuchungen.
Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen wer