

Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan

"Metternicher Boden,
4. Abschnitt"

Verbandsgemeinde: Weißenthurm
Gemeinde: Kaltenengers
Gemarkung: Kaltenengers
Flur: 6

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letztgültige Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), letztgültige Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), letztgültige Fassung
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), letztgültige Fassung
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), letztgültige Fassung
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), letztgültige Fassung
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl.S.159), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), letztgültige Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502),

letztgültige Fassung

- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 2. April 1998 (GVBl. 1998 S. 97), letztgültige Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), letztgültige Fassung
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), letztgültige Fassung
- Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letztgültige Fassung
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), letztgültige Fassung
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), letztgültige Fassung
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), letztgültige Fassung

Gehört zum Satzungsexemplar

Stand: August 2011

Ausfertigungsbestätigung

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offengelegen hat, und Gegenstand der Satzungsbeschlussfassung des Rates war, übereinstimmt.

Kaltenengers, im August 2011

(Jürgen Karbach)
- Ortsbürgermeister -

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Teilbereich 4.1 - Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Gliederung:

- 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“
 - 1.1.2 Mischgebiet „MI“
 - 1.1.3 Garagen und Stellplätze
 - 1.1.4 Nebenanlagen
 - 1.1.5 Abweichende Bauweise
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Festsetzungen der Planzeichnung
 - 1.2.2 Zulässige Grundfläche
 - 1.2.3 Gebäudehöhe und Sockelhöhe
 - 1.2.4 Einschränkung der Zahl der Wohnungen
 - 1.3 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; passiver Schallschutz
 - 1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 1.5 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen
 - 1.6 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen
 - 1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke
 - 1.8 Sichtdreiecke

- 2.0 Gestalterische Festsetzungen**
 - 2.1 Dachgestaltung
 - 2.2 Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit

- 3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen**
 - 3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen
 - 3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf Privatflächen
 - 3.2.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen
 - 3.2.2 Private Grünfläche „A“
 - 3.2.3 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen (Fläche „B“)
 - 3.2.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken
 - 3.2.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

- 4.0 Entsorgung des auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers (Hinweis)**

- 5.0 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen**

- 6.0 Sonstige Hinweise**

Anlagen: - Pflanzenliste

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet „WA“

Die in der Planzeichnung als „WA“ gekennzeichneten Flächen werden als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Mischgebiet „MI“

Die in der Planzeichnung als „MI“ gekennzeichneten Flächen werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes „MI“ die ansonsten allgemein zulässigen

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 BauNVO)

nicht zulässig.

(Auf die Ausführungen unter Punkt 3.4 der Begründung wird verwiesen.)

1.1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Dabei muss die Garagenvorderkante einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, die Garagenhinterkante darf die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten.

Für **Stellplätze** und **Carpports** (überdachte Abstellplätze ohne Seitenwände) gilt das gleiche sinngemäß. Stellplätze und Carports sind auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche (ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie) zulässig.

Auf die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 2.2 wird verwiesen.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie i.S.d. § 62 LBauO als genehmigungsfrei gelten.

Innerhalb den in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsflächen sind Nebenanlagen nur insofern zulässig, als die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 3.2.3 beachtet werden.

1.1.5 Abweichende Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind in der abweichenden Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit den nachfolgenden festgesetzten Einschränkungen als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten:

- die Länge der Einzelhäuser darf höchstens 15,0 m betragen,
- die Länge der Doppelhäuser darf max. 10,0 m pro Doppelhaushälfte betragen.

Die Gebäudelängen werden parallel zur Erschließungsstraße gemessen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Festsetzungen der Planzeichnung

Die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl gelten entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung als Höchstwerte.

1.2.2 Zulässige Grundfläche

(gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 9a BauGB und § 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und für das Mischgebiet „MI“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 (4) Nr. 3 BauNVO

im allgemeinen Wohngebiet „WA“ bis zu einer GRZ von 0,5 und im Mischgebiet „MI“ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der zulässigen Grundfläche bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens abgesehen werden. Hierbei ist der nachfolgende Hinweis zu beachten.

Hinweis:

Für private Zuwege und Zufahrten sollten folgende Materialien (oder vergleichbare) verwendet werden, um eine vollständige Versiegelung zu vermeiden:

- Schotterrasen,
- Spurbahnweg mit Grassteinen,
- Splitt- und Kiesschüttungen,
- Natur- oder Betonsteinpflaster mit 1 cm Fugenraum verlegt, der mit Sand oder Feinsplitt zu schließen ist.

1.2.3 Gebäude- und Sockelhöhe

Die **Gebäudehöhe** darf das in der Nutzungsschablone genannte Höchstmaß nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Fassadenmitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. am höchsten Punkt (= OK DF) bis zum jeweils anstehenden natürlichen Gelände.

Die **Sockelhöhe** (Höhenlage der Erdgeschossfußböden) darf maximal 0,5 m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße hinausragen, gemessen vor straßenseitiger Gebäudemitte.

Bei zwei angrenzenden Erschließungsstraßen kann der Bezugspunkt für die Bemessung von Gebäude- und Sockelhöhe von den Bauherren gewählt werden.

1.2.4 Einschränkung der Zahl der Wohnungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Teilen des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung je Wohngebäude maximal zwei bzw. max. drei Wohnungen zulässig.

1.3 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; passiver Schallschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenseiten sind zum Schutz vor dem mit der K 65 einhergehenden Verkehrslärm bei der Errichtung von Wohngebäuden folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

In den Schallschutzbereichen (SSB) sind an den gekennzeichneten Fassadenseiten Schlaf- und Kinderzimmer durch entsprechende Grundrissanordnung nach Möglichkeit vollständig zu vermeiden.

Sollte dies nicht möglich sein, so sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten, da ein ausreichender Schutz der Innenräume zur Nachtzeit nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden kann.

1.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als „Verkehrsmischflächen“ ohne separate Fahrstraße und Bürgersteiganlage anzulegen.

In den Verkehrsmischflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen für Grünflächen, Besucherparkplätze und Sitzgelegenheiten zulässig.

1.5 Flächen für Böschungen zur Herstellung der Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

In der Planzeichnung sind die Flächen für notwendige Böschungen - soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind - festgesetzt.

Die Straßenböschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 anzulegen.

1.6 Unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes sind die notwendigen Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsleitungen, unterirdisch zu verlegen.

Hinweis:

Das in der Planzeichnung dargestellte Symbol für unterirdische Versorgungsleitungen ist nicht lagegenau. Die Trasse befindet sich im Straßenraum.

1.7 Mindestgröße der Baugrundstücke

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Mindestgröße von

- 400 qm bei Einzelhausbebauung und
- 300 qm bei Doppelhausbebauung

festgesetzt.

1.8 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen "Sichtdreiecke" sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen und Erdaufschüttungen dürfen im Bereich der "Sichtdreiecke" eine Höhe von 0,6 m über Oberkante ausgebauter Wegefläche an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die erforderlichen Sichtweiten sowohl auf den öffentlichen, als auch auf den privaten Flächen eingehalten werden.

2.0 **Gestalterische Festsetzungen** (gem. § 88 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

2.1 **Dachgestaltung** (gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die zulässige Dachneigung ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Die Dachneigung ist für mind. 70 % der Dachfläche eines Gebäudes einzuhalten.

Zwerchhäusern und Dachgauben sind grundsätzlich zulässig.

Zwerchhäuser sind definiert durch aufgehendes Außenmauerwerk an der Dachtraufe ohne durchlaufende Dachschrägen. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem Hauptfirst liegen. Zwerchhäuser dürfen max. 2/3 der Traufenwandbreite einnehmen.

Dachgauben sind definiert als Aufbauten innerhalb der Dachschrägen. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig. Vom seitlichen aufgehenden Mauerwerk muss eine Gaube mind. 1,20 m seitlichen Abstand einhalten. Bei Brandwänden muss der Abstand mind. 1,25 m betragen (LBauO Rheinland-Pfalz).

Je Einzelgaube darf die Gaubenbreite max. 3 m betragen. Ist pro Dachseite lediglich die Errichtung einer einzelnen Dachgaube vorgesehen, so darf diese eine Breite von bis zu 2/3 der Traufenwandbreite umfassen.

Es sind alle Gaubenformen grundsätzlich zulässig, jedoch ist an einem Gebäude nur die einmal gewählte Gaubenform für alle Gauben zulässig.

Die Montage von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist auf Dachflächen grundsätzlich zulässig.

2.2 **Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit** (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Es sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

3.0 Landschaftsplanerische Festsetzungen

(gemäß BNatSchG i.V.m. dem LNatSchG sowie § 1a und § 9 Abs. 1 und § 135a-c BauGB)

3.1 Allgemeine Festsetzungen über Standort und Sortierung der Pflanzung auf privaten und öffentlichen Flächen

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt worden.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind ausschließlich standortgerechte Laubholzarten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen etwas anderes ausdrücklich aufgeführt wird):

- Bäume: Hochstämme 3 x v., StU 16-18 cm
- Obstbäume: Hochstämme StU 14 -16 cm
- Heister: 2 x v., 150-200 cm Höhe
- Sträucher: 2 x v., 80 - 100 cm Höhe

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die jeweilige Baumaßnahme nachfolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Hinweis:

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach § 44 - 46 Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

3.2 Landschaftsplanerische Festsetzungen auf Privatflächen

3.2.1 Einzelbaumpflanzung auf straßenzugewandten Flächen

In dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist mindestens 1 Baum II. Ordnung der anliegenden Liste oder 1 hochstämmiger heimischer Obstbaum pro Baugrundstück anzupflanzen. Bei Eckgrundstücken gilt die Pflanzverpflichtung nur für eine Straßenseite. Der Pflanzstandort ist beim Bauantrag mit anzugeben.

3.2.2 Private Grünfläche „A“

(gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

Auf den mit "A" gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mehrreihige Gehölzgruppen oder Heckenstrukturen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern der anliegenden Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Pflanzung der Sträucher hat als geschlossene Hecke oder in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m.

Der Anteil der Heisterpflanzen soll ca. 5 % betragen.
Vorhandener Bestand an Obstbäumen oder Gehölzen ist zu erhalten.
Zusätzlich sind an den gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
Im Bereich von Sichtdreiecken (siehe Planzeichnung) sind die Maßgaben der Textfestsetzung Ziffer 1.8 zu beachten.

Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in Form offener Mulden, Gräben usw. sind unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung sowie der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet IIIA zulässig.

Hinweis:

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach § 44 - 46 Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

3.2.3 Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen (Fläche „B“) (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den mit "B" gekennzeichneten privaten Pflanzgebotsflächen sind mehrreihige Gehölzgruppen aus standorttypischen Sträuchern und Heistern der anliegenden Pflanzenliste zu pflanzen, so dass mindestens 50 % der Fläche mit Gehölzen überstellt sind.

Die Pflanzung der Sträucher hat in Gruppen zu 3, 5 - 7 Stück je Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1 m. Der Anteil der Heisterpflanzen soll ca. 5 % betragen.
Vorhandener Bestand an Obstbäumen oder Gehölzen ist zu erhalten.

Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht bepflanzten Restflächen sind als Wiese anzulegen bzw. als solche zu erhalten.
Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in Form offener Mulden, Gräben usw. sind unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung sowie der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet IIIA sind.

Hinweis:

Die entlang von Grundstücksgrenzen einzuhaltenden gesetzlichen Pflanzabstände nach § 44 - 46 Landesnachbarrechtsgesetz RLP (LNRG) sind zu beachten.

3.2.4 Anteilbepflanzung auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes „WA“ sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen. Pro angefangener 250 m² Gartenfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum entsprechend der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Sofern vorhandener Baumbestand erhalten wird, kann dieser angerechnet werden. Ebenso dürfen Pflanzungen gemäß den Textfestsetzungen Ziffer 3.2.1 und 3.2.2 angerechnet werden.

Die Anlage von offenen Mulden, Gräben und Kleingewässern zur Abführung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Rahmenbepflanzung sowie der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet IIIA zulässig.

3.2.5 Durchgrünung von Stellplatzanlagen

Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.

Für jeweils 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der beigefügten Pflanzenliste mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen.

Die Mindestanforderungen an das Pflanzgut (Pflanzqualitäten) gemäß Textfestsetzung Ziffer 3.1 sind zu berücksichtigen.

4.0 Entsorgung des auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers (Hinweis)

Die Entwässerung der privaten und öffentlichen Flächen im Baugebiet erfolgt entsprechend den Vorgaben des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde Weißenthurm.

5.0 Landschaftsplanerische Hinweise und Empfehlungen

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau-, Unterhaltungs- und ggfls. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915* und 19731* sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Demnach ist der Oberboden sorgsam zu behandeln. Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend DIN 18915, Blatt 2* abzuschleppen und fachgerecht in Erdmieten bis zum Wiedereinbau zwischenzulagern. Nach Beendigung des jeweiligen Vorhabens sollte der Oberboden wieder zur Andeckung im Bereich von Vegetationsflächen verwendet werden. Etwas Überschussmassen sind einer adäquaten Folgenutzung zuzuführen.

Beseitigung von Bäumen und Gebüsch

Die Beseitigung von Bäumen und Gebüsch innerhalb des Baugebietes sollte in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Sollten Baumaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, wird empfohlen, Rodungen rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit vorzunehmen.

6.0 Sonstige Hinweise

Denkmalschutzgesetz

Die Grundstückseigentümer unterliegen der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz, falls durch Bauarbeiten Bodenfunde (Siedlungsspuren) aus vor- und frühgeschichtlicher Zeit freigelegt werden sollten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Amt Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, rechtzeitig anzuzeigen.

Übertragung vom Plan in die Wirklichkeit

Maßstab, Maße und Daten der zeichnerischen Darstellung sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich, soweit sie nicht als unverbindliche Planzeichnung gekennzeichnet sind.

Sind keine Maße im Plan enthalten, so sind die Strecken maßstäblich bis jeweils zur Mitte der Punkte oder der Linie zu ermitteln und auf volle 5 Dezimale aufzurunden.

Kellerabdichtung

Das Baugebiet liegt zwar vollständig außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins, es kann aber bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) von Rheinhochwasser betroffen sein.

Ferner gilt im Baugebiet die allgemeine Empfehlung zur Versickerung des im Plangebiet auftretenden Oberflächenwassers gemäß § 2 Abs. 2 LWG Rheinland-Pfalz. Bei erdberührenden Teilen von Bauwerken ist deshalb mit erhöhtem Sickerwasseranfall zu rechnen.

Es wird daher empfohlen, bei der technischen Ausführung der Dichtungsart und der Dichtungsarbeiten an Gebäuden diese Verhältnisse insbesondere zu berücksichtigen.

Ingenieurgeologie:

Die Anforderungen der DIN 1054*, DIN 4020* und DIN 4124* an den Baugrund sind zu beachten. Es werden seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Wasserschutzgebiet III A:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III A der Verbandsgemeinde Weißenthurm. Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 03.03.1982* der Bezirksregierung Koblenz sind ebenso wie das DVGW-Arbeitsblatt W 101 (2006)* zu berücksichtigen.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Wasserschutzzone II.

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist ausschließlich die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser (Dachflächen, Wohnstraßen) über die belebte Bodenzone zulässig.

Rückstauklappen:

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an das öffentliche Kanalnetz ist der vorsorgliche Einbau von Rückstauklappen erforderlich (Betroffenheit bei Rheinhochwasser).

Hausanschlüsse und Zähleranlagen für die Energieversorgung:

Die Anbringung von Hausanschluss- und Zähleranlagen der Stromversorgung muss aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen entsprechen. Hierzu zählt u.a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei Extremhochwasser. Es ist deshalb erforderlich, dass die Montageorte der genannten Stromversorgungseinrichtungen hochwassersicher angelegt sind und daher vor Baubeginn gemeinsam mit der KEVAG festgelegt werden müssen.

Kaltenengers, im August 2011

Anlagen: - Pflanzenliste

***Hinweis:**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm - Teilbereich 4.1 - Kärlicher Straße 4, 56575 Weißenthurm, während der Dienststunden eingesehen werden.

Anlage 1

Tabelle: Pflanzenliste

(Hinweis: in Spielbereichen dürfen lediglich ungiftige Gehölze verwendet werden.)

| Zu pflanzende Art | Verwendungsbereiche | | | | | | | | | B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo = Bodendecker |
|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|---|---|------------------------------|--------|--------------|----------|---|
| | | Strauch-/Heisterpflanzen | Baumpflanzen | Baumpflanzen im Verkehrsraum und auf Stellplatzanlagen ¹ | Pflanzgebote Bäume in den Gartenflächen | Pflanzhinweise Gartenflächen | sonnig | halbschattig | schattig | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | x | x | (x) | x | x | x | x | x | B II./He |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | | x | x | | | x | x | | B I. |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | | x | (x) | | | x | x | | B I. |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie | | x | (x) | | | x | x | x | B I. |
| Betula pendula | Hänge-Birke | | | (x) | | x | x | | | B I. |
| Buddleia-Hybriden | Sommerflieder | | x | | | x | x | | | Str |
| Carpinus betulus | Hainbuche | x | | (x) | x | x | x | x | x | B II./He |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel | x | | | | x | x | x | x | Str |
| Corylus avellana | Haselnuss | x | | | | x | x | x | | Str |
| Corylus colurna | Baum-Hasel | | | x | | x | x | | | B |
| Crataegus monogyna | Eingriff. Weißdorn | x | | | | x | x | x | | Str |
| Crataegus crusgalli | Hahnensporn-Weißdorn | | | x | x | x | x | x | | B II. |
| Crataegus laevigata | Echter Rotdorn | x | | (x) | x | x | x | x | | B II./He |
| Cytisus scoparius | Besen-Ginster | | | | | x | x | | | Str |
| Frangula alnus | Faulbaum | x | | | | x | x | x | | Str |
| Fraxinus excelsior | Esche | | x | (x) | | | x | x | | B I. |
| Hedera helix | Efeu | x | | | | x | | x | x | Bo |
| Ligustrum vulgare | Liguster | x | | | | x | x | x | | Str |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche | x | | | | x | (x) | x | (x) | Str |
| Mahonia aquifolium | Mahonie | | | | | x | x | x | x | Str |
| Malus sp. | Zierapfel | | | (x) | | x | x | x | | B II. |
| Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch | | | | | x | x | x | | Str |
| Pyrus calleryana | Stadtbirne | | | x | x | x | x | x | | B II. |
| Pyrus communis | Wildbirne | x | x | | | x | x | x | | B II./He |
| Pyrus malus | Wildapfel | x | x | | | x | | (x) | | B II./He |

¹ unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter

| Verwendungsbereiche | | Strauch-/Heisterpflanzungen | Baumpflanzungen | Baumpflanzungen im Verkehrsraum und auf Stellplatzanlagen | Pflanzgebote Bäume in den Gartenflächen | Pflanzhinweise Gartenflächen | sonnig | halbschattig | schattig | B I. = Bäume I. Ordnung B II. = Bäume II. Ordnung Str = Sträucher He = Heister Bo = Bodendecker |
|---|--------------------------------|-----------------------------|-----------------|---|---|------------------------------|--------|--------------|----------|---|
| | | | | | | | | | | |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | x | x | | x | x | x | x | | B II./He |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | x | x | x | | | x | (x) | | B I./He |
| Ribes nigrum | Schw. Johannisbeere | | | | | x | | x | x | Str |
| Ribes uva-crispa | Wilde Stachelbeere | x | | | | x | | x | x | Str |
| Rosa canina | Hunds-Rose | x | | | | x | x | (x) | | Str |
| Rosa ssp. | Rose (in Sorten) | | | | | x | | x | | Str. |
| Rubus fruticosus | Brombeere | | | | | x | | x | x | Str |
| Rubus idaeus | Himbeere | x | | | | x | x | x | | Str |
| Salix caprea | Sal-Weide | x | x | | | x | x | x | | Str |
| Sambucus nigra | Schw. Holunder | x | | | | x | x | (x) | | Str |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder | x | | | | | x | x | | Str |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | | x | | x | x | x | x | | B II./He |
| Spiraea x arguta | Scheinspiere | | | | | x | x | x | | Str |
| Syringa-Hybriden | Flieder | | | | | x | x | (x) | | Str |
| Symphoricarpos racemosus | Schneebeere | | | | | x | x | x | | Str |
| Tilia cordata | Winter-Linde | | x | x | | | x | x | | B |
| Ulmus glabra (gegen Ulmenkrankheit resistente Sorten) | Feld-Ulme | | x | | | | x | x | | BI. |
| Viburnum opulus | Gem. Schneeball | x | | | | x | x | x | x | Str |
| | | | | | | | | | | |
| Obstbäume: | | | | | | | | | | |
| Malus ssp. | Apfel in Sorten | | x | | x | x | x | x | | B |
| Pyrus ssp. | Birne in Sorten | | x | | x | x | x | x | | B |
| Juglans regia | Walnuss in Sorten | | x | | (x) | (x) | x | x | | B |
| Prunus ssp. | Kirsche in Sorten (Süßkirsche) | | x | | x | x | x | x | | B |
| Prunus ssp. | Hauszetsche in Sorten | | x | | x | x | x | x | | B |