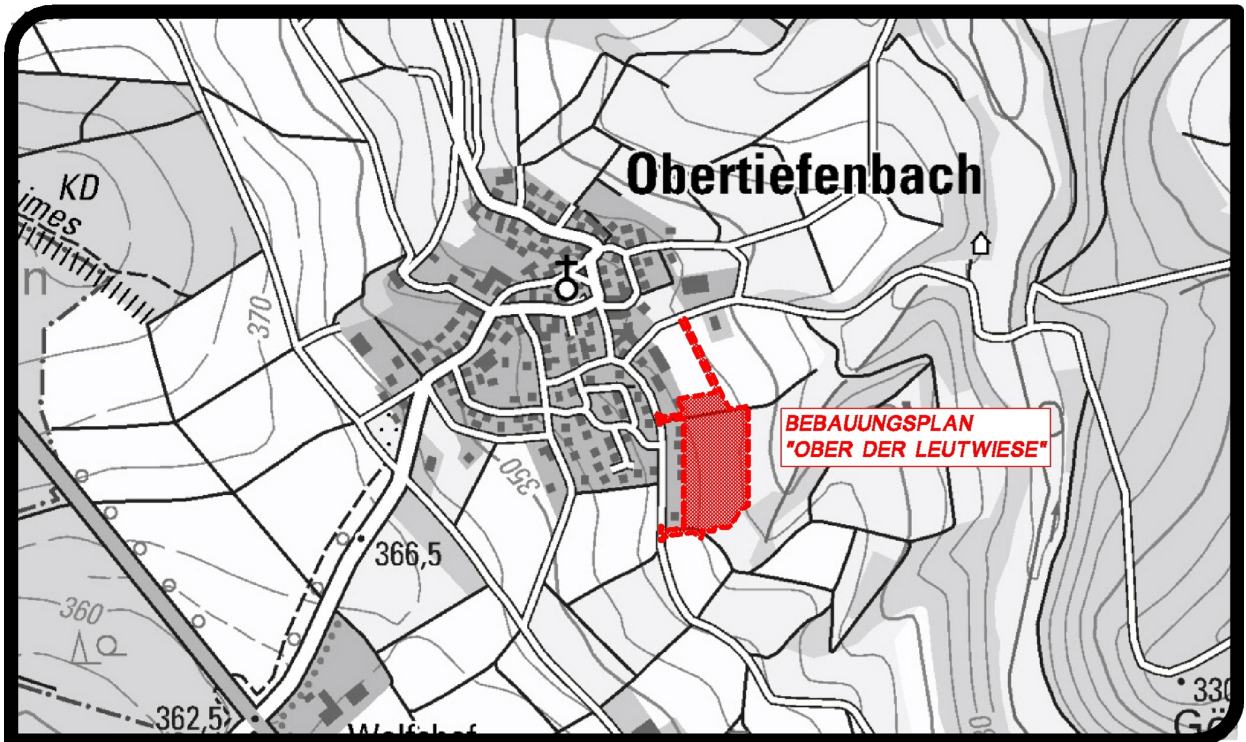


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "OBER DER LEUTWIESE"

ORTSGEMEINDE OBERTIEFENBACH
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (1) UND 4 (1) BAUGB (BP IM REGELVERFAHREN)

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A4/A3

PROJ.-NR.: 12 691

DATUM: 22.02.2024

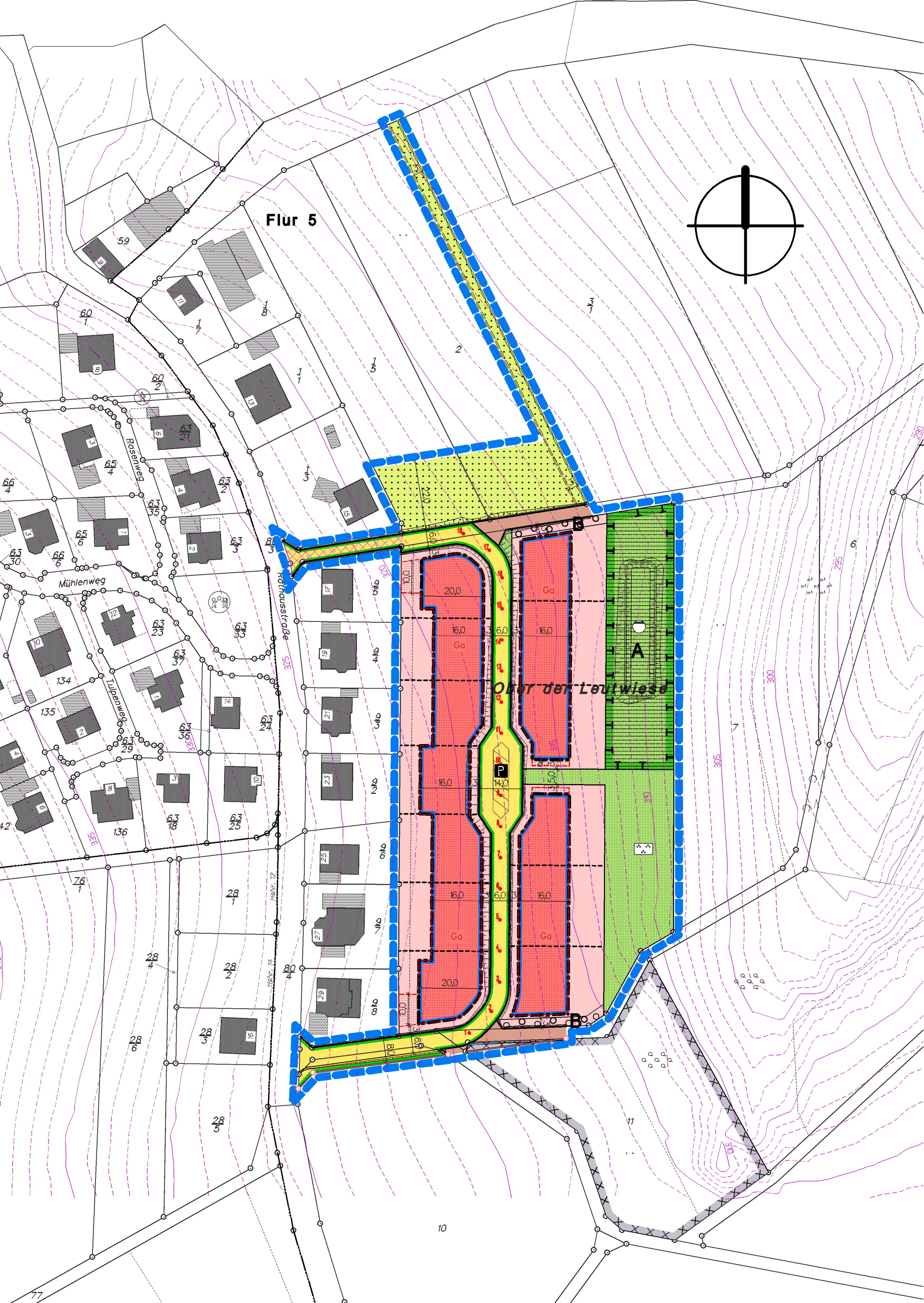
BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
Info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de



NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAUL. NUTZUNG W A	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,6
BAUWEISE a  ED	DACHFORM gen. Dächer/ 8° bis 45°

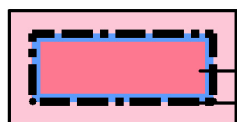
Gradientenhöhen

Höhenwerte zur Festsetzung des unteren Maßbezugspunktes zur Festsetzung Nr. 2.4 (Gradientenhöhen gemäß Straßenvorentwurfsplanung in m ü. NHN)			
1	319,697	10	317,174
2	318,780	11	317,274
3	318,112	12	317,374
4	317,731	13	317,474
5	317,597	14	317,574
6	317,497	15	317,674
7	317,397	16	317,774
8	317,297	17	317,874
9	317,197	18	318,101

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO -)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6

Geschoßflächenzahl, als Höchstmaß

0,3

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a

Abweichende Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



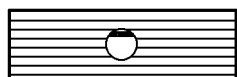
Straßenbegrenzungslinie

P

Parkplatzfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

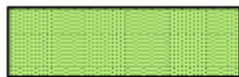
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Abwasser (Niederschlagswasserbeseitigung)

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünflächen



Zweckbestimmung: Parkanlage

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



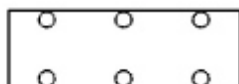
Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

z.B. **A**

Ordnungsbereich für die Landespflege

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga

Zweckbestimmung: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



- Zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Nastätten

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



- Aufschüttung



- Abgrabung

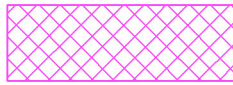


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

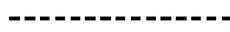


Nachrichtliche Kennzeichnung Altablagerungsfläche (§9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Darstellungen



Teilaufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans
"Die große Flur"



empfohlene Grundstücksgrenze



Wirtschaftsweg



Flurgrenze



Teilungsvermessung der neuen Grundstücksaufteilung



Höhenschichtlinien z.B. 320 m ü. NHN

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.

1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.

2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss ist zulässig, wenn dies durch ein - aufgrund der natürlichen Geländeverhältnisse - im Mittel mehr als 1,40 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragendes Kellergeschoss im Sinne des § 2 (4) LBauO verursacht wird.

2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:

I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung $>8^\circ$ (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

*a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:*

- Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- Firsthöhe: maximal 10,00 m*

*b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:*

- Traufhöhe: maximal 7,50 m*
- Firsthöhe: maximal 11,00 m*

II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen 8° und 30° (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):

*a. Für die Baugrundstücke mit **bergseitiger** Erschließung gilt:*

- Traufhöhe: maximal 6,50 m*
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m*

*b. Für die Baugrundstücke mit **talseitiger** Erschließung gilt:*

- Traufhöhe: maximal 7,50 m*
- Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 9,50 m*

Die Höhen werden jeweils zwischen dem oberen und unteren Maßbezugspunkt gemessen.

Der **obere Maßbezugspunkt** wird wie folgt gemessen:

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)

Als **unterer Maßbezugspunkt** gilt:

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittelachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei den im Plangebiet vorhandenen nördlichen und südlichen Eckgrundstücken gilt ebenfalls der in der Planzeichnung eingetragene Gradientenpunkt im Abschnitt der von Nord nach Süd verlaufenden Erschließungsstraße (nicht die ost-west-orientierten Straßenabschnitte).



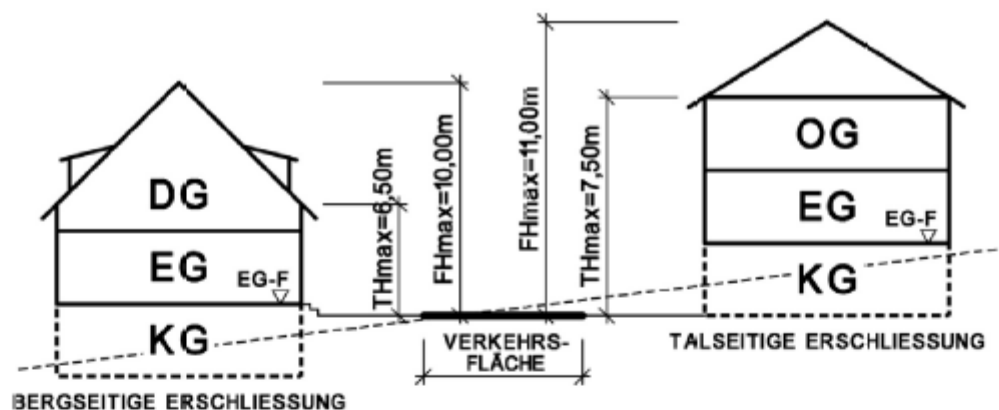


ABB.: GEBÄUDETYP MIT GENEIGTEM DACH MIT EINER DACHNEIGUNG > 8°

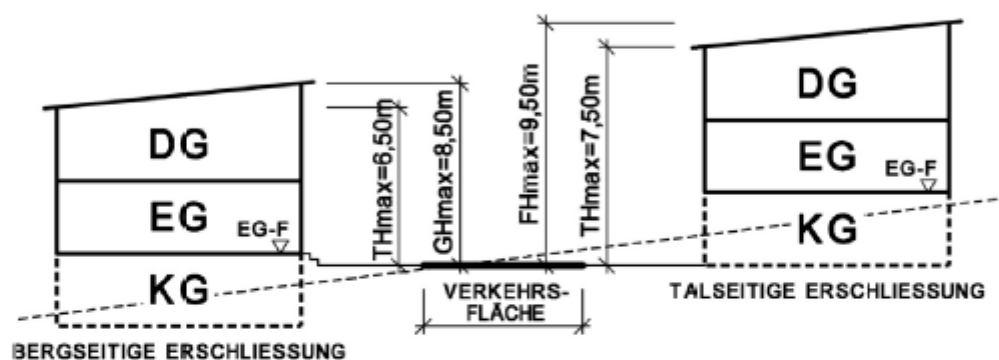


ABB.: GEBÄUDETYP MIT EINSEITIG DURCHGEHEDEM PULTDACH (8° BIS 30°)

Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäudefrontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 15,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 10,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 20,00 m

Unberücksichtigt bleiben hierbei baulich direkt an das Gebäude angeschlossene Garagengebäude.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)

Pro Wohngebäude als Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich B). Ausgenommen sind hiervon jedoch Anlagen zur Grundstückseinfriedung.

7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. FLÄCHEN/MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)

8.1 ORDNUNGSBEREICH A – FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGS- WASSERBESEITIGUNG

Die Fläche des Ordnungsbereichs A wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich A zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.

Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist die Fläche mit Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet U7 einzusäen.

Randlich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 6 Bäume aus standort-gerechten, heimischen Arten anzupflanzen.

Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

8.2 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offener, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

RANDLICHE GEBIETSEINGRÜNUNG - ORDNUNGSBEREICH B

In der zeichnerisch festgesetzten Fläche des Ordnungsbereichs B ist zur randlichen Eingrünung des Plangebiets ein etwa 3 m breiter Heckenstreifen aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen. Es sind hierbei mindestens 15 Sträucher pro Ordnungsbereich anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Auf die Grenzabstände nach dem Landesnachbarschaftsgesetz (LNRG) sei hingewiesen (siehe auch Rubrik Hinweise).

Innerhalb des Ordnungsbereichs B ist zudem ein offenes System zur Außengebietswasserrückhaltung bzw. -ableitung zulässig (z.B. Muldensystem, ggf. kaskadenartig).

Herstellungs- und Pflegehinweise:

Der Pflanzabstand innerhalb des Gehölzstreifens beträgt mindestens 1,50 m.

Artenauswahl (siehe auch Pflanzenempfehlungslisten in der Begründung):

Deutscher Name	Botanischer Name	Höhe	Breite
Gemeine Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	1 - 2,5 m	1 - 1,5 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3 - 5 m	3 - 4 m
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	3 - 5 m	2,5 - 3,5 m
Haseinuss	<i>Corylus avellana</i>	5 - 7 m	5 - 7 m
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	3 - 5 m	1,8 - 2,8 m
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2 - 5 m	1 - 3 m
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1,5 - 2 m	1,5 - 2 m
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 - 6 m	1,5 - 3,5 m
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	2 - 4 m	1,75 - 3 m
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	2 - 5 m	2 - 5 m
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2 - 3 m	2 - 3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	1,5 - 4 m	2 - 4 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2 - 3 m	1,5 - 2 m
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>	2 - 3 m	2 - 3 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	3 - 7 m	3 - 5 m
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	1 - 4 m	2 - 3 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	2 - 3,5 m	1,5 - 2,5 m
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1,5 - 4 m	1,5 - 3,5 m

Hinweise: Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- Sträucher = 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Die Pflanz- und Ansaatmaßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanz- und Saattermin im Herbst nach Baufeldfreimachung fertigzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

10.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 8° bis 45°.

Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.

10.2 DACHGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.

Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

10.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 7,5 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.

11 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.

12 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.

Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.

HINWEISE

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) „soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Die Verbandsgemeindewerke Nastätten weisen auf folgende Anforderung hin: Zur Sicherstellung der Wasserversorgung und zur Nachhaltigkeit ist die Anordnung von Regenwasserzisternen von min. 3 m³ auf jedem Grundstück zur Gartenbewässerung oder zur Speisung von Teichen vorzusehen. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche 3 - 5 m³ Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachbarschaftsrechtlich zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstücksbezogen ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet werden.

Artenschutz: Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Es wird empfohlen, bei der Verwendung von Saatgut und der Pflanzung von Gehölzen solche gebietseigener Herkunft zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen, die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen ist (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen.

Ausschluss von Schottergärten / insektenfreundliche Gartengestaltung: Die Ortsgemeinde Obertiefenbach weist deutlich darauf hin, dass Vorgärten und übrige Garten-/Freiflächenanteile nicht als flächenhafte Gärten mit Kies-, Splitt- oder Schotterschüttungen gestaltet werden dürfen. Vielmehr sollte eine blütenreiche, bienen- und insektenfreundliche Bepflanzung und Gartengestaltung vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 10 (4) Landesbauordnung RLP nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden sollen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO): Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Altablagerung am südlichen Rand des Plangebietes: Der gemäß Bodenschutzkataster (Erhebungsblatt der SGD Nord) erfasste Bereich mit der Altablagerung Registriernummer 141 07 104 -0202 (Flurstück 11 (jetzt 11/1 und 11/2), Flur 5) ist im Bebauungsplan nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 3 BauGB zeichnerisch kenntlich gemacht: Sofern tatsächlich in den Untergrund eingegriffen werden soll, ist ein erforderlicher Untersuchungsumfang mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur abzustimmen. Ergänzend wird auf die Ausführungen in der Begründung“ verwiesen.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Es wird ebenfalls auf die Beachtung der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie die Vorgaben der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenversorgung (BBodSchV) hingewiesen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U. a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,50 m zurückbleiben.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

Landwirtschaftliche Vorbelastung: Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

