



ORTSGEMEINDE PARTENHEIM

LANDKREIS ALZEY-WORMS

Baugebiet "Am Talweg"

Bebauungsplan Vorentwurf 20.07.2020 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-13
Projekt-Nr.:	Datum:	20.07.2020	
ETS 975/01a	Geprüft:		
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Partenheim, ____

gez. Marcus Lüppens
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am ____

Partenheim, ____

gez. Marcus Lüppens
(Ortsbürgermeister)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im **WA** sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

A.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Im **MI** sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im **MI** sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

A.2.1 Grundflächenzahl

Im **WA** wird entsprechend § 17 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Im **MI** wird entsprechend § 17 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 festgesetzt.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind zulässig.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA** und im **MI** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

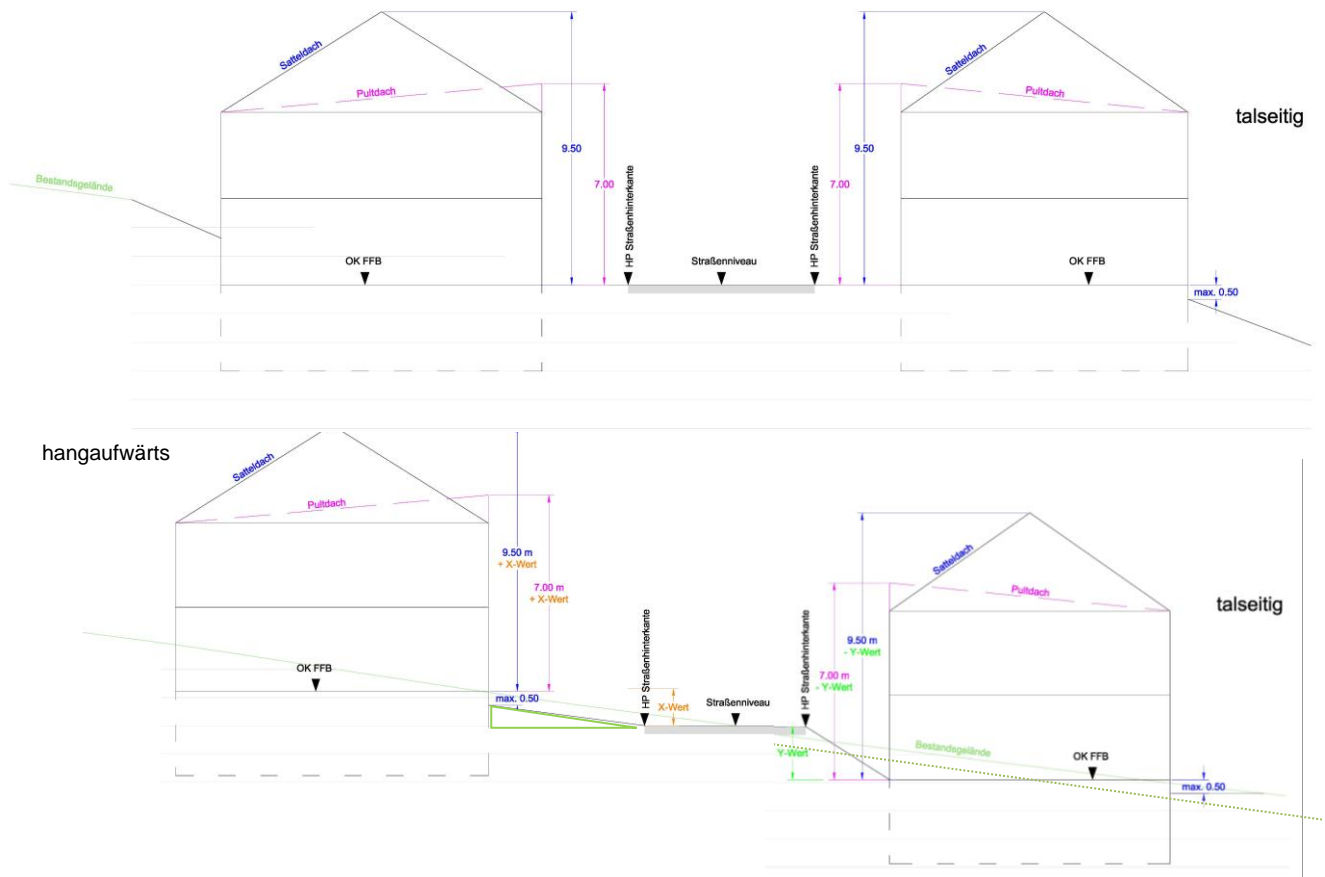
Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika).

Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Dachfirstes als Oberkante zueinander geneigter Dachflächen.

Die maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den Schnittpunkt zwischen Außenkante des Gebäudes und der Oberkante Dachhaut.

Im **WA** und im **MI** ist eine maximale TH von 6,00 m und eine maximale FH von 9,5 m zulässig. Die maximale GH bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach oder Pultdach beträgt max. 7 m.

Bei den Gebäuden oberhalb (hangaufwärts) der jeweiligen Erschließungsstraße wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale TH, FH oder die GH um die Differenz X zwischen der OK FFB und dem Höhenbezugspunkt erhöht. Voraussetzung ist, dass OK FFB talseitig nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen oder der hergestellten Geländeoberfläche liegt.



Bei den Gebäuden, die unterhalb (talseitig/hangabwärts) der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, darf die OK FFB talseitig nicht mehr als 0,5 m über der natürlichen oder der hergestellten Geländeoberfläche liegen. Ansonsten wird die maximale TH, FH oder die GH um die Differenz Y zwischen der OK FFB und dem Höhenbezugspunkt verringert.

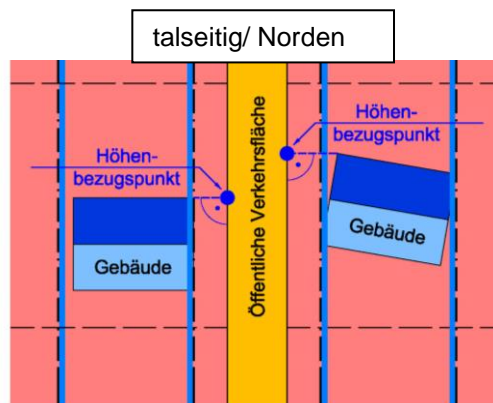
Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in der Mitte des an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksabschnitts. Bei Eckgrundstücken ist der tiefer liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft.

Die maximale Höhe von Nebenanlagen ist 3 m.

Entlang der steileren, in Hanglinie verlaufenden Straßenabschnitte wird der grundstückbezogene Höhenbezugspunkt an der Hinterkante der grundstücksbezogenen Erschließungsstraße ermittelt, indem von der am weitesten hangabwärts liegende Gebäudeaußenkante waagrecht das Lot auf

die Straßenhinterkante gefällt wird. Die maximale TH, FH oder GH werden hangabwärts/talseitig dort gemessen, wo sie im Grundriss dem Lot zum Höhenbezugspunkt am nächsten liegt.



Stützmauern zu den Nachbargrundstücken dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Böschungen zu den Nachbargrundstücken dürfen nicht steiler als 45° angelegt werden.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

A.3.1 Im **WA** und **MI** wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Länge der Gebäude wird auf maximal 25 m begrenzt.

A.3.2 Im **WA** und **MI** sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.

A.4.2 Gartenhäuschen, nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuschen sind in den Vorgärten zwischen Gebäude und Erschließungsstraße(n) nicht zulässig

A.4.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBauO sind, nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist im **WA** und **MI** auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.

A.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Ringstraße als Haupterschließungsstraße im Gebiet wird als Wohnstraße eine Fahrbahnbreite von 6,50 m festgesetzt.

Im Südosten wird zur Erschließung der Baugrundstücke ein Stichweg mit Wendehammer festgesetzt. Vor dem Wendehammer wird die Straßenbreite von 6,50 m auf 5,50 m verringert.

Die Anbindung an die L 413/„Heerstraße“ im Norden erfolgt über eine Stichstraße mit 7,50 m Breite. Zur Geschwindigkeitsreduzierung auf der Gefällestrecke wird vor der Einmündung der Straßenquerschnitt durch einen rund 20 m langen Grünstreifen auf 5,50 m verengt.

Die bestehende Anbindung an den „Wörrstadter Weg“ wird in den jetzigen Abmessungen übernommen und mit der Ringerschließung verbunden.

Entlang der L 413/ „Heerstraße“ (Bestandsübernahme) wird zur Fortführung des bestehenden Gehwegs nach Westen ein 3 m breiter Gehweg festgesetzt.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden

A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Westen wird im südlichen Teil, der nicht ausgebaut wird, als Weg für die Landwirtschaft festgesetzt.

Zur Anbindung an den „Talweg“ im Südosten wird ein Fußweg festgesetzt. Als Notzufahrt wird eine Breite von 3 m festgesetzt.

Nicht über Erschließungsstraßen erreichbare private Grünflächen erhalten als eigenständige Grundstücke eine Zuwegung von 3 m Breite.

A.7 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

A.7.1 Umspannstation

Der Bedarf ist noch in Abstimmung.

Die vorhandene oberirdische 20-kV Freileitung wird rückgebaut und unterirdisch verlegt.

A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne ausgelegt für ein 20-jährliches Regenereignis zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Der Drosselabfluss der Retentionszisternen ist mittels Retentionsdrossel auf $Q_{dr} = 1,0 \text{ l/s je } 1.000\text{m}^2$ Grundstücksfläche einzustellen. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne ist im Baugesuch nachzuweisen. Die Nutzung der Retentionszisterne durch zusätzliches Volumen auch als Brauchwasserzisterne ist möglich.

Der Drosselabfluss der Zisterne ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Lediglich von den Baugrundstücken direkt an der L 413/„Heerstraße“ und von dem Eckgrundstück am „Talweg“ ist die Ableitung in die bestehenden MW-Kanäle zulässig. Ein Notüberlauf in die Kanäle ist unzulässig. Für Regenereignisse, die das 20-jährliche Bemessungsregenereignis übersteigen, werden die Retentionszisternen mit einer die Zisterne umhüllenden Kiespackung ausgestattet, die an die im Untergrund vorliegenden durchlässigen Schichten anbindet. Die Kiespackungen sind in Anlehnung an den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für das 30-jährliche Regenereignis zu bemessen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagwasser ist über die Straßenrinnen und die in den Rinnen angeordneten Straßenabläufe in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Regenwasserkanal dient der zielgerichteten Einleitung des Niederschlagswassers in das zentrale Regenrückhaltebauwerk (RRB). Von dort erfolgt die auf den Status Quo gedrosselte Ableitung in den nördlich gelegenen Partenheimer Bach. Lediglich der topographisch unterhalb des RRB gelegene Teil der Baugebietszufahrt von der L 413/„Heerstraße“, der neue Gehweg an der L 413/„Heerstraße“ und der Wendehammer entwässern ungedrosselt in die bestehenden MW-Kanäle.

A.9 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

A.9.1 Öffentliche Grünfläche - Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk (RRB)

Das Grundstück für das RRB wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Aufnahme des RRB und wird zudem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist unter Wahrung der Funktionsfähigkeit als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

A.9.2 Öffentliche Grünfläche - Wiesenstreifen

Zur Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftsfläche wird im Westen ein Wiesenstreifen von 2 m Breite festgesetzt.

Zur Verkehrsberuhigung wird vor der Ausfahrt auf die Heerstraße ein Wiesenstreifen von 2 m Breite festgesetzt und die Fahrbahnbreite auf 5,50 verringert.

A.9.3 Private Grünflächen - Hausgärten/private Gärten

Die bestehenden Gärten hinter den Bauzeilen entlang der „Heerstraße“ und am „Talweg“ werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt.

A.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

A.10.1 Baugrundstücke am südlichen Ortsrand

An der südlichen Grundstücksgrenze der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist auf den Grundstücken eine Wallhecke mit einem grundstücksübergreifenden Wall von durchgehend 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

A.11.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 10 (4) LBauO Grünflächen sein. Reine Kies- und Schotter(vor)gärten sind damit unzulässig. Diese Grünflächen sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro 2 m² Pflanzfläche ist dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 14/16 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Entlang des südlichen Ortsrandes sind auf den Grundstücken zur Eingrünung und Abschirmung durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste als Wallhecke anzupflanzen.

A.11.2 Dachbegrünung

Dächer der Hauptgebäude und Garagen mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

A.11.3 Regenwasserrückhaltung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücke in einer Zisterne zu sammeln. Als Retentionszisternen werden sie festgesetzt. Die Zisternen dienen der Niederschlagswasserrückhaltung, können zusätzlich aber auch der Niederschlagswassernutzung dienen (Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung).

A.11.4 Öffentlicher Straßenraum

Im Bereich der Wiesenstreifen, im Straßenraum und am RRB ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzenliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

A.11.5 Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

A.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.12.1 Für die genehmigte rückwärtige Erschließung einer Gerätehalle auf dem Grundstück 292/3 wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstück 292/3 festgesetzt und für die Unterhaltung der Hausgärten auf den Grundstück 301/2 wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer des Grundstück 301/2 festgesetzt.

A.13 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.13.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016- 07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die von der TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH für das 1. OG außerhalb der Bestandsbebauung ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen und auf den Bestand übertragen. Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster sind mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

A.14 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers grundsätzlich bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen auch darüber hinaus.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 LBauO)

B.1.1 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflusshohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

B.1.3 Die Dachform und Dachneigung wird im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.

Einzel- u. Doppelhäuser:

Satteldach, Walmdach, Zeltdach 15° - 45°

Flachdach, flachgeneigtes Dach, Pultdach 0° - 18°

Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen.

Garagen und Nebengebäude:

Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist oder die gleiche Dachform und -neigung wie bei dem Hauptgebäude zur Ausführung kommt.

B.1.4 Dachaufbauten (Gauben und Zwerch- bzw. Zwerggiebel) und Dacheinschnitte (Dachterrassen) sind zulässig, dürfen einzeln oder in der Summe aber nicht größer als die Hälfte der Gebäudelänge sein. Durch die Ausbildung von Dachgauben und Dacheinschnitten darf die Dachtraufe nicht durchbrochen werden.

Es sind folgende Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang: mindestens 1,25 m,
- zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,25 m,
- vom First, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m,
- von der Traufe, gemessen in der Dachschräge: mindestens 0,40 m (gilt nicht für Zwerch- bzw. Zwerggiebel).

B.1.5 Dächer mit einer Neigung kleiner/ gleich 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachgauben. Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Solaranlagen benötigt werden. Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

B.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Einfriedungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche(n) eine Höhe von max. 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Am Ortsrand sind entlang der Grundstücksgrenzen Wallhecken von mind. 1,5 m und max. 2 m Höhe anzulegen.

B.3 Außenantennen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Parabolantennen, die auf Dachflächen installiert werden, sind ausschließlich in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.

B.4 Stellplatzverpflichtung (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. § 47 LBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Ein herzustellender Stellplatz kann durch eine Garage ersetzt werden.

C HINWEISE

C.1 Archäologische Bodenfunde

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Mainz) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

C.2 Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bisher keine Erkundung auf vorhandene Kampfmittel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

C.3 Bodenschutz

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflusssystemen ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

C.4 Boden: Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Hierbei sind hangseitige Schichtwasserzutritte zu berücksichtigen, die bereichsweise oberflächennah erfolgen. Des Weiteren ist zu beachten, dass unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden können und sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

C.5 Boden: Oberboden / Baugrubenaushub

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist in Mieten < 2,0 m ab- oder zwischenzulagern. Es darf generell nicht entlang der hangseitigen Böschungsschulter gelagert werden.

C.6 Radonvorsorge

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radon-sanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

C.7 Entwässerungssysteme

Laut geotechnischer Untersuchung ist im Baugebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zwar möglich aber aufgrund des dann oberflächennah zur jeweiligen Nachbarbebauung abfließenden Wassers wird davon abgeraten. Eine zentrale Versickerungsanlage scheidet aus, weil sie tiefer wäre und mit zunehmender Tiefe die Durchlässigkeit des Bodens abnimmt.

Modifiziertes Trennsystem

Im zentralen Baugebiet ist als Entwässerungskonzept ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den geplanten neuen SW-Kanal zum vorhandenen MW-Kanal im „Wörrstädter Weg“ abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt an den geplanten RW-Kanal angeschlossen. Zusammen mit den unge-drosselten RW-Abflüssen aus den Verkehrsflächen wird es zum geplanten RRB abgeleitet. Von hier wird es gedrosselt über einen RW zum „Wörrstadter Weg“, dann unter der L 413/„Heerstraße“ hindurch in den Partenheimer Bach abgeleitet.

Modifiziertes Mischsystem

Die im Westen direkt an der Heerstraße liegende Bauzeile sowie der untere Teil der Erschließungsstraße können aufgrund der Topographie nicht über das RRB entwässert werden. Das RW der Baugrundstücke wird ebenfalls in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt, aber dann zusammen mit den SW-Abflüssen und den RW-Abflüssen vom neuen Gehweg an den dort bereits bestehenden MW-Kanal angeschlossen.

Auch ein Bauplatz im Südosten und ein Teils des Wendehammers davor können aufgrund der Topographie nicht an das RRB angeschlossen werden. Diese Flächen (Bauplatz über Drosselzisternen) entwässern zusammen mit den SW-Abflüssen in den MW-Kanal im „Talweg“.

C.8 Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 sind zu beachten.

Da während der Bauphase mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Derzeit nicht mehr auffindbare Quellfassungen und –leitungen südlich der Heerstraße sollen, soweit sie im Rahmen der Baugebietsentwicklung gefunden werden, hinsichtlich eines möglichen Erhalts untersucht und ggf. erneuert und vertraglich gesichert werden.

C.9 Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)

Bei Einfriedungen und Pflanzungen im Plangebiet sind auf den Privatgrundstücken die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz einzuhalten.

C.10 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB)

C.11 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

C.12 Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem nicht unmittelbar nach Abschluss der öffentlichen Erschließung des Baugebietes gestellten Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

C.13 Pflanzlisten

Die in den Pflanzlisten gemachten Vorschläge stellen eine Auswahl möglicher Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Auswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Ausführungsplanung.

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung

Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs- klasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Eisbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball