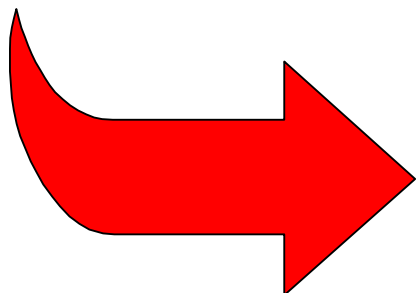


BPL „Wörtherstücke I“ Ortsgemeinde Neuburg

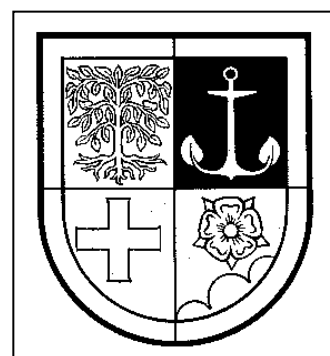
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 25.08.1998
RECHTSKRAFT: 04.12.1998**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 5 BauNVO)

1.1 Dorfgebiet (MD)

Nicht zulässig sind Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) BauNVO. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 Abs. 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3 Zahl der Wohneinheiten

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt.

2. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten. Diese Fläche ist zu begrünen.

3. Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen in der Höhe von ca. 1,0 m (an der Schillerstraße) bis zu ca. 1,75 m (am Graben) erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen. Darüber hinausgehende Auffüllungen sind nicht zulässig.

4. Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die vorgegebenen Pflanzarten stellen eine Auswahl dar, die überwiegend eingehalten werden muss. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum – vorzugsweise ein Obstbaum – zu pflanzen.

Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.

Die Pflanzfläche der Bäume müssen eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Der Entwässerungsgraben soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen. Die Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

6. Kompensationsmaßnahme (§ 1a BauGB)

Zum Ausgleich der erwarteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Gewann „Fastenwörth“, Plan Nr. 5603 (Teilfläche östlich der Bahn, Gemarkung Hagenbach) die Anlage von Obstbaumwiesen in der Größe von 2200 m² geplant. Diese Kompensation wird dem Bebauungsplan zugeordnet. (Siehe auch 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hagenbach, Änderungsbereich Nr. 4).

7. Höhenlage

7.1 Traufhöhe (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

7.2 Traufhöhe bei Doppelhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO)

Die Mindesttraufhöhe für Doppelhäuser darf maximal 1,0 m unter der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten max. Wandhöhe liegen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitungsrechte auf privaten Grundstücken dienen der Ableitung des Oberflächenwassers für die an diesen Leitungsrechten angeschlossenen Grundstücke.

9. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Bauanträge für alle von den Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung berührten Grundstücke sind der Pfalzwerke AG, Betriebsleitung Landau vorzulegen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Baumpflanzungen zulässig.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBauO)

1. Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.

Die Dachneigung darf

für freistehende Gebäude 28° - 40°

für Doppelhäuser 35° betragen.

Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.

Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden (s. Hinweis).

2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

3. Einfriedigungen

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

4. Fassadenbegrünung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

III HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

2. Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3. Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

4. Regenwasserversickerung

4.1 Private Flächen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Soweit zusätzlich zu der zentralen Versickerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Versickerungen auf den Baugrundstücken in Sickeranlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung – Untere Wasserbehörde. Ausnahme hiervon: großflächige Versickerungen über die belebte Bodenzone.

4.2 Öffentliche Flächen

Das Niederschlagswasser wird durch Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Entwässerungsgraben zugeführt. Zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet ist der Graben zu erweitern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in den vorhandenen Graben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis – unter Einreichung der entsprechenden Antragsunterlagen beim Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Neustadt/Wst. – zu beantragen.

5. Empfehlung zur Kellerausbildung

Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

6. Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen).

7. Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten.

Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

8. Materialien im Straßenraum

Die Straßenflächen im Plangebiet sollen aus ökologischen Gründen als Pflasterflächen hergestellt werden. Parkplätze sind darüber hinaus in Rasenpflaster anzulegen.

9. Begrünung von Flachdächern

Die Dachbegrünung soll mit einer Vegetationsschicht (Gräser, Dachrasen, Moos, standortheimischen Stauden, Sträucher und geeignetem Material (Erd- bzw. Substratdicke ca. 5-30 cm) ausgebildet werden.

10. Leitungen

Die Freileitung am östlichen Plangebietsrand wird verkabelt. Weiterhin liegen in der Schillerstraße Fernmeldeanlagen der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung Kaiserslautern mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ebenfalls sind die Pfalzwerke AG bei allen Baumpflanzungen im Straßenraum zu beteiligen.

IV Auszug aus der Begründung

5.0 Pflanz- und Pflegehinweise

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Als Pflanzmaterial sind die nachstehenden Arten für Feuchtbereiche zu verwenden. Die Gehölzgruppen sind so zu bewirtschaften, dass sie ständig voll intakt und wirksam sind. Neupflanzungen müssen in den ersten 2-4 Jahren intensiv gepflegt werden. Insbesondere muss der Wildkrautwuchs durch ausmähen oder hacken kurz gehalten werden. Später kann bei schnellwachsenden Gehölzen alle 5-10 Jahre ein Pflegehieb abschnittsweise erfolgen. Ein Pflegehieb im Abstand von 11 bis 15 Jahren reicht bei langsamwachsenden Gehölzen aus. Auf den Einsatz von chem. Mitteln soll verzichtet werden.

5.2 Gehölzqualität/Pflanzzeitraum

Bäume sollten als Hochstämme oder Stammbüsche, 2 x verschult, mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm gewählt werden. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80 cm hoch sein. Die Anpflanzung der Gehölze hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus zu erfolgen.

5.3 Private Grünflächen

Grundsätzlich sollen standortsgerechte Arten bevorzugt werden. Jedes Gartengrundstück sollte mindestens einen Obstbaum (Hochstamm) erhalten. Dabei sollten Regionalsorten verwendet werden. Alternativ kann auch ein Laubbaum der potentiellen natürlichen Vegetation gepflanzt werden.

5.4 Entwässerungsgraben

Der Ersatz des Röhricht-Bestandes ist wertbestimmend (Brutreviere für Vögel) für den Entwässerungsgraben. Anzustreben sind daher möglichst große zusammenhängende Flächen. Die Nahtlinien des Röhrichts, sowohl zum Wasser wie zum Land, sollten reich gegliedert sein. Hierzu werden in den Grabenbereichen abschnittsweise standortgerechte Gehölze eingebracht. Ein kleinflächiger Wechsel verschiedenartiger Röhrichtstrukturen von unterschiedlichem Alter und unterschiedlicher Wuchsdichte ist anzustreben.

Die Verbuschung der Entwässerungsgräben ist zum Schutz der Röhrichtbestände zu verhindern. Es empfiehlt sich eine abschnittsweise, herbstliche Mahd mit Beseitigung des Mähgutes. Später kann auf Mahd in 2 bis 3-jährigem Turnus zurückgegangen werden.

Die Retentionsflächen sollten in den übrigen Bereichen als Nass- und Feuchtwiesen entwickelt werden. In den ersten 4-5 Jahren ist 2 malige Mahd, Mitte Juli und Ende September und Abfuhr des Mähgutes vorzusehen, um den Boden auszuhagern. Danach bietet sich ein einmal jährliches Mulchen Mitte August an. Der Verzicht auf Biozid- und Düngemittleinsatz gilt natürlich auch hier.

5.5 Pflanzenliste der geeigneten Baum- und Straucharten

(entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des artenreichen feuchten Eichen- Hainbuchenwaldes)

1. Sträucher

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Coryllus avellana	-	Haselnuss
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Hasel
Rosa canina	-	Hundsrose
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche

2. Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Obstbaumhochstämme		

3. Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Crataegus oxyacantha	-	Rotdorn

Das Verhältnis von Bäumen zu Sträuchern soll möglichst 1 : 3 betragen.

5.6 Gehölzauswahl an feuchten bis frischen Standorten, Versickerungsgräben (entspricht den Arten der potentiellen natürlichen Vegetation des Bacheschenwaldes)

Viburnum opulus	-	Schneeball
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Salix alba	-	Silberweide
Salix auria	-	Örchenweide
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Ulmus laevis	-	Ulme
Quercus robur	-	Stieleiche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Alnus incana	-	Grünerle
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula verrucosa	-	Sandbirke
Betula pubescens	-	Moorbirke
Populus tremula	-	Zitterpappel