



PLANZEICHEN

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
GI	Industriegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
		§ 9 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN		
—	Sträßengrenzlinie nach gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung	
—	Verkehrsflächen	
—	Radweg, Fussweg	
P	Öffentliche Parkfläche	
—	Einfahrt	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGNUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
■	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB
ZWECKBESTIMMUNG:		
⚡	Elektrizität	
⚙	Abwasser	
FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN UND -LEITUNGEN		
—	Ver- und Entsorgungsleitungen oberirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
—	Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
■	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■	Spazielfläche	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
■	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÜTTEN		
■	Flächen für Aufschüttungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD		
■	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		
■	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
■	Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe insbesondere textl. Festsetzungen Nr. 1.7.2 u. 1.7.3)	
■	Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Schaffung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●	Erhaltung von Einzelbäumen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.7.1)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
—	Leitungsrecht	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
■	Umgestaltung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Hochwasser) erforderlich sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
■	Land-Schilfbereich	
■	Extensiv genutztes Grünland mit Obstbaum-Reihen und fachen Mülden (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3)	
■	Extensiv genutztes Grünland mit fachen Mülden / Senken sowie rindlichen Hörsen- und Gehölzstrukturen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1.6.3)	
■	Senken / Mülden mit Florienvegetation bzw. Grünland	
■	Kinderplatz	
■	Fläche nach § 23 NatSchG geschützt	
■	Grenze des räumlichen Änderungsbereichs 2007 des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
■	Grenze Geltungsbereichs 2002	
■	Aufzulassender Graben	
HINWEISE		
GI	Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	BMZ	Grundflächenzahl
0,8	4,0	Baumassenzahl
o	Bauweise	Dachneigung
—	Höhe baulicher Anlage max. 16m	

STADT Hagenbach

Bebauungsplan "Stixwörth I"

Schriftliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiete (GI)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Ausnahme zulässig sind:
 - Eine Wohnung für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im öffentlichen Interesse und Baumaßnahmen untergeordnet sind.
 - Die ausnahmsweise Zulassung einer Betriebswohnung für Betriebsleiter oder Betriebsleiter in Industriegebiet Stixwörth erfolgt nur nach dem, wenn die gewerbliche Arbeit auf dem Grundstück und Baumaßnahmen mindestens 80 % betragen.
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tabakstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im zeichnerischen als auch im Textteil des Bebauungsplans durch Höchstmaße festgesetzt:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 10 BauNVO)
- die Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)
- die max. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 begrenzt.

1.2.2 Baumassenzahl, Baumasse (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl wird auf max. 4,0 begrenzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist die Gehwegkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt sowie die Gebäudekante. Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt zwischen Westwind und Oberer Deckenrand festgelegt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es gelten die Regelungen für offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO jedoch mit der Abweichung, dass die Länge der Hausfronten 30 m überschreiten darf.

1.4 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17, 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherstellung des Fundamentes für die Versteckungsanlagen und zur Erhöhung des Hochwasserschutzes sowie die Herstellung der Erdoberfläche wird das gesamte Gelände durch Schüttungen bzw. unter Berücksichtigung des Aufbaus der Straßen- und Verkehrsflächen um ca. 1,0m erhöht.

Leitungsrechte auf privaten Grundstücken dienen den Pflanzwerke AG zur Versorgung mit 20 KV als Freileitung. Die Flächen mit Leitungsrechten dürfen jeweils mit einem Abstand von 10 m beidseitig der Leitung nicht überbaut und mit einem Abstand von 10 m nicht unterfangen werden. Die betroffenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Leitungsrechte existieren zugunsten der Pflanzwerke AG sowie zugunsten des zukünftigen Eigentümers des südlichen Grundstücks.

Die Verlegung des oberirdischen Kabels mit Gas erfolgt über die Rheinstraße, sofern die Verlegung in der Bestandskarte Landeslage 1598 erfolgt, ist ein Gestaltungsvertrag mit dem Land Rheinland-Pfalz abzuschließen.

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 in Verb. mit § 9 (1) 20 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird anfallendes Oberflächenwasser in Mülden gesammelt und zur Verankerung gebracht. Die Flächen sind in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB als Vegetationsflächen ausgebildet, für die eine Pflanzensatz festgesetzt wird.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Verkehrungsflächen entlang der Straßen und im Verkehrsnetz sind mit einer standortgerechten Weidenanpflanzung versehen und extensiv zu pflegen. Gemäß Planzeichnung sind hochstammige Laubbäume zu pflanzen (Vegetationsauswahl gem. Begründung).

1.7 Befestigungen

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdrilligen Bauweise herzustellen. Stellplätze < 6,0 m Abstand zu baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, das Oberflächenwasser ist abzulassen und seitlich zu versickern.

Der weithine Fuß- und Radweg ist mit einer wasserdrilligen Deckschicht herzustellen.

1.7.2 Flächen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit "OZ" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit fachen Mülden und Flächen Mülden ausgebildet und dauerhaft erhalten. Nahrung bestmögk der zugewogene LBP.

Die mit "OZ" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit fachen Mülden und Senken sowie rindlichen Hörsen- und Gehölzstrukturen ausgebildet und dauerhaft erhalten.

Ausgleichsflächen- und -maßnahmen im Sinne von § 14 (3) in Verb. mit § 20a BauGB werden gem. städtebaulichen Vertrag (vom 17.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) zwischen dem Träger der Bebauungsplanung und der zuständigen Landesbehörde wie folgt festgesetzt:

- Aufwertung des Gewässerunterlaufes entlang Heilbach in einer Breite von ca. 10 bis 30 m
- in einer Größeordnung von 2,2 ha (siehe Neubezeichnung vom 17.08.2002, Büro Ehrenberg, Kaiserlautern)
- gemäß einem Pflegekonzept zur Dokumentation des Entwicklungsziels.

1.7.3 Kompensationsmaßnahme (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt:

- PKW-Stellplätze sind in einer wasserdrilligen Bauweise herzustellen. Stellplätze < 6,0 m Abstand zu baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen; das Oberflächenwasser ist abzulassen und seitlich zu versickern.
- Bei der Verlegung der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr / Bauherr die ausfallenden Flächen verpflichtend zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzukündigen, damit diese so schnell wie möglich wiederhergestellt werden können.
- Die ausfallenden Bestäuben sind dem Umfang der Denkmalschutz und Pflegegesetz (23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159) im Weiteren: Denkmalschutzgesetz) und dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) sowie dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) entsprechend zu berücksichtigen. Die Abstände / und 2) erfinden des Bauherrn / Bauherrn jedoch nicht von der Maßgröße und Höhe gegenüber dem Landesamt für Denkmalschutz.

3.1 Archaische Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des im FNP (geplanten) Bereiches, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird eine römische Fundstelle vermutet.

Bei der Verlegung der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr / Bauherr die ausfallenden Flächen verpflichtend zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzukündigen, damit diese so schnell wie möglich wiederhergestellt werden können.

Die ausfallenden Bestäuben sind dem Umfang der Denkmalschutz und Pflegegesetz (23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159) im Weiteren: Denkmalschutzgesetz) und dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) sowie dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) entsprechend zu berücksichtigen. Die Abstände / und 2) erfinden des Bauherrn / Bauherrn jedoch nicht von der Maßgröße und Höhe gegenüber dem Landesamt für Denkmalschutz.

3.2 Altlasten

Sollten sich im Rahmen der Neubaubauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist umgehend die Struktur- und Geotechnikberatung (SG) in Neustadt, Regionalstelle Wasserrecht und Bodenschutz, zu kontaktieren.

3.3 Aufschüttungen

Sollten Geländeaufschüttungen in Folge von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen erforderlich werden, so dürfen diese nur mit erdweiche, nicht erdweiche Bodenmaterialien erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen mit den Zuordnungswerten 2.1 für Feststoff sowohl im Exakt

3.4 Baugrund

Die Fundamente der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Regenwasserentsorgung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - oder Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.5.1 Private Flächen

PKW-Stellplätze sind wasserdrillig zu befestigen. Stellplätze unmittelbar an baulichen Anlagen mit einem Abstand unterhalb von 6 m sind von den Festsetzungen, diese wasserdrillig zu gestalten, ausgenommen. Das Wasser ist abzulassen und seitlich zu versickern.

Soweit zusätzlich zu der zentralen Verankerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Verankerungen auf den Baugrundstücken in Sickerlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde, Ausnahme hervor: großflächige Verankerungen über die befestigten Bodenschichten.

3.5.2 Öffentliche Flächen

Der weithine Fuß- und Radweg ist wasserdrillig herzustellen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen wird in die strukturbegleitende Müldel abgeleitet, dort in der Müldel versickern und zusätzlich an die zentrale Verankerung anschließen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.6 Empfehlung zur Kellerabdichtung / Hochwassererschließung

Es wird empfohlen auf einen Keller zu verzichten.

Bei einreihiger Anordnung jeweils vier vier Stellplätze

bei zweireihiger Anordnung jeweils zwei vier Stellplätze

ein Laubbaum erster Ordnung direkt zuzurorden (Vegetationsauswahl gem. Begründung).

Qualitäts / Größenmerkmale: 3xv Hochstamm, SH 19/18 cm

Stamm- und Wurzelraumschutz

Baumhöhe: > 4,0m

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind -beidseitig der gärtnerischen Gestaltungsrichtlinie- mit einem Laubbaum 100 cm hoch zu bepflanzen.

Neuen und forstliche Außenwände von Gebäuden (> 30 m²) sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgelästen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gärten sind mit Gehölzen bzw. mit rankenden Gehölzen zu begrünen, soweit Dachneigung bis zu 10° sind Dachbegrenzungen vorzunehmen. Gargenflächen sind mit Pfanzpflanzen und Pfanzpflanzen herzustellen; Die Lücken sind jeweils mit einem Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu bepflanzen.

1.8.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Baulich nicht realisierte Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder die Ausgleichs- o. D. durch flächenbezogene Pflegemaßnahmen nachzuweisen. Für jedes definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je 100 m² jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Ein Baum nicht vor Ort gepflanzte Pflanzen vorhanden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu beauftragen o. a. zu treffen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1) a BauGB den neuen Grundstücken im B-Plangebiet fest zugeordnet:

- Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen): 6,9 %
- Baufleichen: 93,1 %

1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

3.3 Grundwasserbeseitigung

Eine dauerhafte Abkantung bzw. Absenkung des Grundwassers über Drägen darf nicht erfolgen.

3.10 Lärmschutz

An den Straßeneinbauten kann aufgrund der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen keine Forderung für Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.

3.11 Sonstige Hinweise

Der Träger der Bebauungsplanung ist verpflichtet, gemäß § 178 BauGB jeweils ein Jahr nach Bezug der baulichen Anlage die Realisierung der festgesetzten Pflanzpflicht zu beschreiben.

Auf die Bestimmungen nach § 213 (1) Nr. 3 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Rahmen der Realisierung baulicher Vorhaben (§ 29 BauGB) wird auf die Beachtung von § 202 BauGB (Muttelboden) verwiesen.

2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 88 BauO)

2.1 Dach

Zur Vermeidung eines vertikalen Schermerkschutzes in den Boden sind unbeschichtete Deckeindeckungen, Dach- und Bodenplatten aus Kupfer und verzinkten Blechen nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufschlüsse hinausragen und nicht größer als 20 m² sein.

Die Verwendung von Leuchtkörpern zur freien Landschaft ist ausgeschlossen. Weisseleuchte, bewegte oder große Leuchtkörper sind unzulässig.

In der Bebauungszone von 20 m parallel der L 596 ist gemäß § 24 i. V. m. § 22 Landesplanungsgesetz die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig, in einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf es der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind nur Zäune und Hecken bis 2,50 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedigung im Maschendraht oder Drahtgitter bis 2,5 m Höhe erlaubt. Treten und Freiseitig bis 1,50 m Abstand zu öffentlichen Wegen und Straßen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedigung ist zu begrünen. Nadelgehölze sind als Einfriedigung Hecke unzulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung (Pflanzhöhe mind. 100 cm) zu pflanzen. Es sind Laubgehölze gem. Begründung nach Art und Sorte möglich, die für den Nachbau der Pflanzpflicht nicht zulässig.

In Verb. mit Tz. 1.4 wird vorgeschrieben, auf dem nicht überbaubaren (überbaubaren) Grundstück Vorrichtungen zur Verankerung anfallenden Oberflächenwassers vorzunehmen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Der hydraulisch-technische Nachweis ist mit dem Bauherrn zu erbringen.

Die nicht überbaubaren Grundstücke zwischen der Baugrenze und der Straßengrenzlinie sind -unter Berücksichtigung von Bäumen- gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauherrn ist ein Pflegekonzept einzureichen vorzulegen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Archaische Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des im FNP (geplanten) Bereiches, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird eine römische Fundstelle vermutet.

Bei der Verlegung der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr / Bauherr die ausfallenden Flächen verpflichtend zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzukündigen, damit diese so schnell wie möglich wiederhergestellt werden können.

Die ausfallenden Bestäuben sind dem Umfang der Denkmalschutz und Pflegegesetz (23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159) im Weiteren: Denkmalschutzgesetz) und dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) sowie dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) entsprechend zu berücksichtigen. Die Abstände / und 2) erfinden des Bauherrn / Bauherrn jedoch nicht von der Maßgröße und Höhe gegenüber dem Landesamt für Denkmalschutz.

3.2 Altlasten

Sollten sich im Rahmen der Neubaubauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist umgehend die Struktur- und Geotechnikberatung (SG) in Neustadt, Regionalstelle Wasserrecht und Bodenschutz, zu kontaktieren.

3.3 Aufschüttungen

Sollten Geländeaufschüttungen in Folge von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen erforderlich werden, so dürfen diese nur mit erdweiche, nicht erdweiche Bodenmaterialien erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen mit den Zuordnungswerten 2.1 für Feststoff sowohl im Exakt

STADT Hagenbach

BEBAUUNGSPLAN "STIXWÖRTH I"

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000 i.O.

3.4 Baugrund

Die Fundamente der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Regenwasserentsorgung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - oder Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.5.1 Private Flächen

PKW-Stellplätze sind wasserdrillig zu befestigen. Stellplätze unmittelbar an baulichen Anlagen mit einem Abstand unterhalb von 6 m sind von den Festsetzungen, diese wasserdrillig zu gestalten, ausgenommen. Das Wasser ist abzulassen und seitlich zu versickern.

Soweit zusätzlich zu der zentralen Verankerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Verankerungen auf den Baugrundstücken in Sickerlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde, Ausnahme hervor: großflächige Verankerungen über die befestigten Bodenschichten.

3.5.2 Öffentliche Flächen

Der weithine Fuß- und Radweg ist wasserdrillig herzustellen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen wird in die strukturbegleitende Müldel abgeleitet, dort in der Müldel versickern und zusätzlich an die zentrale Verankerung anschließen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.6 Empfehlung zur Kellerabdichtung / Hochwassererschließung

Es wird empfohlen auf einen Keller zu verzichten.

Bei einreihiger Anordnung jeweils vier vier Stellplätze

bei zweireihiger Anordnung jeweils zwei vier Stellplätze

ein Laubbaum erster Ordnung direkt zuzurorden (Vegetationsauswahl gem. Begründung).

Qualitäts / Größenmerkmale: 3xv Hochstamm, SH 19/18 cm

Stamm- und Wurzelraumschutz

Baumhöhe: > 4,0m

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind -beidseitig der gärtnerischen Gestaltungsrichtlinie- mit einem Laubbaum 100 cm hoch zu bepflanzen.

Neuen und forstliche Außenwände von Gebäuden (> 30 m²) sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgelästen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gärten sind mit Gehölzen bzw. mit rankenden Gehölzen zu begrünen, soweit Dachneigung bis zu 10° sind Dachbegrenzungen vorzunehmen. Gargenflächen sind mit Pfanzpflanzen und Pfanzpflanzen herzustellen; Die Lücken sind jeweils mit einem Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu bepflanzen.

1.8.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Baulich nicht realisierte Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder die Ausgleichs- o. D. durch flächenbezogene Pflegemaßnahmen nachzuweisen. Für jedes definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je 100 m² jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Ein Baum nicht vor Ort gepflanzte Pflanzen vorhanden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu beauftragen o. a. zu treffen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1) a BauGB den neuen Grundstücken im B-Plangebiet fest zugeordnet:

- Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen): 6,9 %
- Baufleichen: 93,1 %

1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

3.3 Grundwasserbeseitigung

Eine dauerhafte Abkantung bzw. Absenkung des Grundwassers über Drägen darf nicht erfolgen.

3.10 Lärmschutz

An den Straßeneinbauten kann aufgrund der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen keine Forderung für Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.

3.11 Sonstige Hinweise

Der Träger der Bebauungsplanung ist verpflichtet, gemäß § 178 BauGB jeweils ein Jahr nach Bezug der baulichen Anlage die Realisierung der festgesetzten Pflanzpflicht zu beschreiben.

Auf die Bestimmungen nach § 213 (1) Nr. 3 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Rahmen der Realisierung baulicher Vorhaben (§ 29 BauGB) wird auf die Beachtung von § 202 BauGB (Muttelboden) verwiesen.

2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 88 BauO)

2.1 Dach

Zur Vermeidung eines vertikalen Schermerkschutzes in den Boden sind unbeschichtete Deckeindeckungen, Dach- und Bodenplatten aus Kupfer und verzinkten Blechen nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufschlüsse hinausragen und nicht größer als 20 m² sein.

Die Verwendung von Leuchtkörpern zur freien Landschaft ist ausgeschlossen. Weisseleuchte, bewegte oder große Leuchtkörper sind unzulässig.

In der Bebauungszone von 20 m parallel der L 596 ist gemäß § 24 i. V. m. § 22 Landesplanungsgesetz die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig, in einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf es der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind nur Zäune und Hecken bis 2,50 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedigung im Maschendraht oder Drahtgitter bis 2,5 m Höhe erlaubt. Treten und Freiseitig bis 1,50 m Abstand zu öffentlichen Wegen und Straßen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedigung ist zu begrünen. Nadelgehölze sind als Einfriedigung Hecke unzulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung (Pflanzhöhe mind. 100 cm) zu pflanzen. Es sind Laubgehölze gem. Begründung nach Art und Sorte möglich, die für den Nachbau der Pflanzpflicht nicht zulässig.

In Verb. mit Tz. 1.4 wird vorgeschrieben, auf dem nicht überbaubaren (überbaubaren) Grundstück Vorrichtungen zur Verankerung anfallenden Oberflächenwassers vorzunehmen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Der hydraulisch-technische Nachweis ist mit dem Bauherrn zu erbringen.

Die nicht überbaubaren Grundstücke zwischen der Baugrenze und der Straßengrenzlinie sind -unter Berücksichtigung von Bäumen- gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauherrn ist ein Pflegekonzept einzureichen vorzulegen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Archaische Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des im FNP (geplanten) Bereiches, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird eine römische Fundstelle vermutet.

Bei der Verlegung der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr / Bauherr die ausfallenden Flächen verpflichtend zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzukündigen, damit diese so schnell wie möglich wiederhergestellt werden können.

Die ausfallenden Bestäuben sind dem Umfang der Denkmalschutz und Pflegegesetz (23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159) im Weiteren: Denkmalschutzgesetz) und dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) sowie dem Umweltschutzgesetz (19.10.2001, Az. 810-13 Stixwörth) entsprechend zu berücksichtigen. Die Abstände / und 2) erfinden des Bauherrn / Bauherrn jedoch nicht von der Maßgröße und Höhe gegenüber dem Landesamt für Denkmalschutz.

3.2 Altlasten

Sollten sich im Rahmen der Neubaubauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist umgehend die Struktur- und Geotechnikberatung (SG) in Neustadt, Regionalstelle Wasserrecht und Bodenschutz, zu kontaktieren.

3.3 Aufschüttungen

Sollten Geländeaufschüttungen in Folge von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen erforderlich werden, so dürfen diese nur mit erdweiche, nicht erdweiche Bodenmaterialien erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen mit den Zuordnungswerten 2.1 für Feststoff sowohl im Exakt

STADT Hagenbach

BEBAUUNGSPLAN "STIXWÖRTH I"

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 25.000 i.O.

3.4 Baugrund

Die Fundamente der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Regenwasserentsorgung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - oder Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.5.1 Private Flächen

PKW-Stellplätze sind wasserdrillig zu befestigen. Stellplätze unmittelbar an baulichen Anlagen mit einem Abstand unterhalb von 6 m sind von den Festsetzungen, diese wasserdrillig zu gestalten, ausgenommen. Das Wasser ist abzulassen und seitlich zu versickern.

Soweit zusätzlich zu der zentralen Verankerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Verankerungen auf den Baugrundstücken in Sickerlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde, Ausnahme hervor: großflächige Verankerungen über die befestigten Bodenschichten.

3.5.2 Öffentliche Flächen

Der weithine Fuß- und Radweg ist wasserdrillig herzustellen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen wird in die strukturbegleitende Müldel abgeleitet, dort in der Müldel versickern und zusätzlich an die zentrale Verankerung anschließen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Erreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd-Neustadt - zu beantragen.

3.6 Empfehlung zur Kellerabdichtung / Hochwassererschließung

Es wird empfohlen auf einen Keller zu verzichten.

Bei einreihiger Anordnung jeweils vier vier Stellplätze

bei zweireihiger Anordnung jeweils zwei vier Stellplätze

ein Laubbaum erster Ordnung direkt zuzurorden (Vegetationsauswahl gem. Begründung).

Qualitäts / Größenmerkmale: 3xv Hochstamm, SH 19/18 cm

Stamm- und Wurzelraumschutz

Baumhöhe: > 4,0m

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind -beidseitig der gärtnerischen Gestaltungsrichtlinie- mit einem Laubbaum 100 cm hoch zu bepflanzen.

Neuen und forstliche Außenwände von Gebäuden (> 30 m²) sind mindestens zu 20 % mit geeigneten Rankgelästen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Gärten sind mit Gehölzen bzw. mit rankenden Gehölzen zu begrünen, soweit Dachneigung bis zu 10° sind Dachbegrenzungen vorzunehmen. Gargenflächen sind mit Pfanzpflanzen und Pfanzpflanzen herzustellen; Die Lücken sind jeweils mit einem Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) zu bepflanzen.

1.8.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Baulich nicht realisierte Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder die Ausgleichs- o. D. durch flächenbezogene Pflegemaßnahmen nachzuweisen. Für jedes definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je 100 m² jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Ein Baum nicht vor Ort gepflanzte Pflanzen vorhanden, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen zu beauftragen o. a. zu treffen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1) a BauGB den neuen Grundstücken im B-Plangebiet fest zugeordnet:

- Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen): 6,9 %
- Baufleichen: 93,1 %

1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)

3.3 Grundwasserbeseitigung

Eine dauerhafte Abkantung bzw. Absenkung des Grundwassers über Drägen darf nicht erfolgen.

3.10 Lärmschutz

An den Straßeneinbauten kann aufgrund der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen keine Forderung für Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.

3.11 Sonstige Hinweise

Der Träger der Bebauungsplanung ist verpflichtet, gemäß § 178 BauGB jeweils ein Jahr nach Bezug der baulichen Anlage die Realisierung der festgesetzten Pflanzpflicht zu beschreiben.

Auf die Bestimmungen nach § 213 (1) Nr. 3 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Rahmen der Realisierung baulicher Vorhaben (§ 29 BauGB) wird auf die Beachtung von § 202 BauGB (Muttelboden) verwiesen.

2. Baurechtliche Festsetzungen (§ 88 BauO)

2.1 Dach

Zur Vermeidung eines vertikalen Schermerkschutzes in den Boden sind unbeschichtete Deckeindeckungen, Dach- und Bodenplatten aus Kupfer und verzinkten Blechen nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufschlüsse hinausragen und nicht größer als 20 m² sein.

Die Verwendung von Leuchtkörpern zur freien Landschaft ist ausgeschlossen. Weisseleuchte, bewegte oder große Leuchtkörper sind unzulässig.

In der Bebauungszone von 20 m parallel der L 596 ist gemäß § 24 i. V. m. § 22 Landesplanungsgesetz die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig, in einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf es der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

2.3 Einfriedigungen

Als Einfriedigung sind nur Zäune und Hecken bis 2,50 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedigung im Maschendraht oder Drahtgitter bis 2,5 m Höhe erlaubt. Treten und Freiseitig bis 1,50 m Abstand zu öffentlichen Wegen und Straßen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedigung ist zu begrünen. Nadelgehölze sind als Einfriedigung Hecke unzulässig.

2.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung (Pflanzhöhe mind. 100 cm) zu pflanzen. Es sind Laubgehölze gem. Begründung nach Art und Sorte möglich, die für den Nachbau der Pflanzpflicht nicht zulässig.

In Verb. mit Tz. 1.4 wird vorgeschrieben, auf dem nicht überbaubaren (überbaubaren) Grundstück Vorrichtungen zur Verankerung anfallenden Oberflächenwassers vorzunehmen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Der hydraulisch-technische Nachweis ist mit dem Bauherrn zu erbringen.

Die nicht überbaubaren Grundstücke zwischen der Baugrenze und der Straßengrenzlinie sind -unter Berücksichtigung von Bäumen- gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauherrn ist ein Pflegekonzept einzureichen vorzulegen.

3. Hinweise zum Bebauungsplan

3.1 Archaische Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des im FNP (geplanten) Bereiches, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird eine römische Fundstelle vermutet.

Bei der Verlegung der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr / Bauherr die ausfallenden Flächen verpflichtend zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten