LEGENDE

A ZEICHENERKLÄRUNG

10 FESTSETZUNGEN

WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

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

13 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- überbaubare Fläche (Hauptgebäude) und nicht überbaubare Fläche

14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- W — Wirtschaftswege

15 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung

- Abwasser, hier: Oberflächenwasser

16 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen) mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- ÖG — Öffentliche Grünfläche
- PG — Private Grünfläche

17 Wasserflächen

- Wasserflächen

18 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20,25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
- M1 — Ausgleichsmaßnahme
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen Bäume

19 Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- GG — mit Zweckbestimmung Garage
- Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes, o. Abgrenzung zwischen Baugebieten mit und ohne Festsetzung der zulässigen Vollgeschossen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

20 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- 30.00 — Verrohrung, z.B. 20.0 Meter
- Firstrichtung
- 30.0 BESTAND (Darstellungen der Kartengrundlage mit Ergänzungen)
- Firstzickzacknummern
- Firstzickzacknummern
- 30.0 — Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebenanlagen und sonstige baulich Anlagen

40 HINWEISE

41 Vorschläge

- Grundstücksaufteilung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. WA1 Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Anlagen (Wohngebäude), § Abs. 3 BauNVO sind bei gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur dann zulässig, wenn die eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 1 Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

auf 25 von Hundert beschränkt.

2.2 Geschoßflächenzahl

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertiggestellten Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt.

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (N1, N4) und Doppelhäuser (N2, N3) festgesetzt.

Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze mindestens der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Bei Doppelhäusern sind Garagen nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Innerhalb der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung die Begründung des Straßenrechts vorzusehen, wobei die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume entsprechend der Notwendigkeit von Zufahrten und Einmündungen um bis zu 5 m variiert werden können.

Der Wirtschaftsweg an der östlichen Plangebietsgrenze ist als Graseweg auszubilden.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterirdisch zu verlegen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818)

Hinweis zum Baugesetzbuch:
Das Baugesetzbuch wird gemäß den Übergangsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.
Die Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und die § 200a BauGB verfahrensmerkmal und die geänderten Sätze sind auf die bis zum 31.07.2004 geltende Fassung des BauGB. (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Bebauungsplänen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1981 – *PlanzV 90*) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der FFH-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesplanungsgesetz** vom 10.04.03 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

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

- **Innerhalb des Geltungsbereiches**

M 1 Anlage eines Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen ist ein dichter, (mindestens) dreireihiger, bei beengten Verhältnissen (ab etwa 5m Breite des Streifens) zweireihiger Gehölzstreifen in naturnaher Artenzusammensetzung als Abschirmung und Sichtschutz neu zu pflanzen. Bäume und Sträucher mindestens in der Qualität "2mal verpflanzt" und in einer Dichte von etwa 1 Pflanze je Quadratmeter, pro etwa 20m Länge des Gehölzstreifens ein Baum mindestens in der Qualität "3mal verpflanzt", Arten in Anlehnung an die Artenliste (s. Hinweise. 13).

An den angegebenen Stellen sind großkronige Laubbäume, Solitäre (mind.) in der Qualität "4mal verpflanzt" neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind auf die Anzahl der Baumpflanzungen nach o.g. Festsetzung entsprechend anrechenbar.

Die obigen Flächen sind als extensives Grünland und Säume anzulegen und zu unterhalten, Teilflächen innerhalb von Schattenwurf des Schattenwurfes überlassen werden und sind dann durch Mahd bei Bedarf gehölzfrei zu halten.

M 2 Anlage naturnaher Rückhaltemulden und Gestaltung des Stechgrabens

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Mulden mit einem Retentionsraum von 640 m³ zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet anzulegen. Das Niederschlagswasser ist dem Bereich über die Kanalisation im Trennsystem zuzuleiten und über einen Überlauf dem Stechgraben zuzuführen.

Die Mulden sind naturnah zu gestalten. Steichgräben und neu angelegte Mulden sind naturnah und standortgerecht, insbesondere auch durch die Pflanzung von Ufergehölzen sowie durch die Anlage von extensiven Grünland (bzw. grünlandartiger Vegetation, Säumen, und Sukzessionsflächen in Anlehnung an die Artenliste zu begrünen (s. Hinweise. 13).

Notwendige Erosionssicherungsmaßnahmen sind durch Steinschüttungen und / oder Schutzpflanzungen zu gewährleisten.

Für die mit M 2 gekennzeichneten Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

- **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bereich des Schindkaugrabens nordwestlich der Ortslage von Rödersheim-Gronau werden auf 1,48 ha (im großen Flächen 0,25 ha solcher Schindkaugräben, 0,23 ha nördlich Schindkaugrabens) gem. der landespflegerischen Entwicklungskonzeption folgende Grünmaßnahmen festgesetzt:

M 3 Säume und Sukzessionsstreifen

Die Anlage der Flächen erfolgt über die natürliche Sukzession. Ergänzend bzw. als Start kann eine standortgerechte Gras / Krautansaat und in den ersten Jahren auch eine Pflege durch Mahd erfolgen (Unterdrückung des Aufwuchses von Pioniergehölzen bis eine geschlossene Gras / Krautschicht aufgebaut ist). Angestrebt werden artenreiche Gras / Krautfluren mit Pioniergehölzen. Die Entwicklung ist dann weitgehend von den Bedingen entlang der Ufer auch Schif ausbreitet, Eine teilweise Verbuschung kann toleriert werden. Mittel- bis langfristig (in Abständen von voraussichtlich um 5 Jahre) ist aber nach Bedarf eine Mahd durchzuführen, um die Ausbildung eines geschlossenen „wandartigen" Gehölzstreifens zu vermeiden.

M 4 Neuanlage von Grünland

Vorgelagert ist die Bepflanzung und Pfuffer zu den angrenzenden Ackerflächen ist Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen) zu entwickeln.

M 5 Gehölzpflanzungen

Anlage naturnaher Feldgehölze und Bachuferwälder gem. Artenliste (s. Hinweise, 13, 15)

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz für die entsprechenden Arten einzuhalten.

8. Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen M1 und M2 werden den Eingriffen durch die neue Wohnbebauung zugeordnet.
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden analog ihrem Anteil an der Neuversiegelung abzüglich des im Gebiet erhaltenen (Teil-) Ausgleichs zugeordnet.

Dies sind
- für die Wohnbebauung 1,13 ha abzüglich 0,32 ha M1 und M2, also 0,81 ha bzw. rd. 61 % von 1,33 ha externen Bedarf,
- für die Verkehrsflächen 0,53 ha (0,68 ha – 0,16 ha bestehende Versiegelung) bzw. 39 % von 1,33 ha des externen Bedarfes.

Die Ausgleichsfläche nördlich des Schindkaugrabens (0,23 ha) wird ausschließlich dem Eingriff durch die Verkehrsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche südlich des Schindkaugrabens wird sowohl den Eingriffen durch die Wohnbebauung (0,81 ha) als auch den noch verbleibenden Eingriffen durch die Verkehrsflächen (0,29 ha) zugeordnet.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräumen von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegel-bereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res des Außenbauteiles in dB		
	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	*Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen*	*Büroräume [1] und ähnlichen*
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	[1]	50	45
VII	[1]	[1]	50

[1] *Im Außenbereich von Räumen, bei denen der einzelnende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag bildet, werden keine Anforderungen gestellt.*
[1] *Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Die Tabelle ist im Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Schlafräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung – auch bei geschlossenen Fenstern – zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten – geringere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den angegebenen Stellen sind großkronige Laubbäume, Solitäre (mind.) in der Qualität "4mal verpflanzt" neu zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 5 m, in Ausnahmen auch mehr, von den angegebenen Standorten sind zulässig, sofern dies in Anpassung an Leitungsführungen und sonstige gestalterische und technische Belange, insbesondere der Erschließung und Verkehrssicherheit notwendig wird.

Soweit keine wetergehenden Festsetzungen getroffen sind (insbesondere auch M1), sind auf den Grünflächen an den angegebenen Stellen darüber hinaus sonstige Gehölze zur Gliederung und Abschirmung zu pflanzen. Je nach Platzverhältnissen und konkreter Gestaltung Sträucher und Bäume in Anlehnung an die beiliegende Artenliste (s. Hinweise. 13).

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein dicher, mindestens zweireihiger Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern mindestens in der Qualität "2mal verpflanzt" und in einer Dichte von etwa 1 Pflanze je Quadratmeter neu zu pflanzen, Arten in Anlehnung an die Artenliste (s. Hinweise. 13).

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz für die entsprechenden Arten einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer und sonstige Dachformen sind nicht zulässig.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung und Dachmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Pultdächer sind für Garagen und Nebengebäude zulässig.

2. Dachgauben

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege und entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden fertigen Straßenverkehrsfläche. Mauern und Einfriedungen in rückwärtigen Bereich bis zu reiner Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht mit geschlossenen Materialien (mindestens 80% offen) erfolgen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgerechtes zu gestalten. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 50 % der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten.

5. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen angewandt sind und sich hinsichtlich der zugelassenen baulichen Anlage angeordnet sind. Größtflächenwerbung über 1 m² Fläche und Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig.

6. Stellplätze

Innerhalb des als WA festgesetzten Gebiets sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem zweiligen Grundstück nachzuweisen.

HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

1. Versickerung von Oberflächenwasser

Dass auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll gem. Landeswassergesetz nach Möglichkeit nicht weggeleitet werden, sondern am Ort des Anfallens verwendet oder versickert werden. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Es ist zu beachten, dass der Oberboden zumindest teilweise eine geringe Versickerungsfähigkeit hat.

Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen, etc.) ist das Sammeln in Zisternen oder Filtern zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu empfehlen.
Dies dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und schränkt die Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung ein.

Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkv.V 2000)

2. Schutz gegen Vernässung

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundwasser bis zum Geländeniveau aufstauen kann und deshalb entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Gebäude, wie z.B. wasserdichte Wannen für Unterkellerungen, zu treffen sind.

3. Schutz vor Grundwasserabsenkungen

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist zu vermeiden.

4. Drainwässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

5. Trinkwasser

Seit dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung 2001 unterliegen die Trinkwasserhausinstallationen der Überwachung des Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis. Bei Neuinstallation der Leitungsnetze für Warm- und Kaltwasser ist darauf zu achten, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988, DVGW Arbeitsblätter). Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.

6. Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in seiner natürlichen Beschaffenheit und Fruchtbarkeit zu erhalten und von Verwertung oder Vergeudung zu schützen.
Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer umweltbaren Verwertung zuzuführen.

7. Bodendenkmäler

Wenn auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine kulturgeschichtlichen Bodenfunde und Funde bekannt geworden sind, so ist insbesondere bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten. In jedem Falle ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwaig zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen etc.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich zu melden.

8. Baugrund

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorgaben der DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN 1054 zu beachten.

9. Lärmschutz

„Bei üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m sowie einem Anteil der Fensterflächen an allen Außenbauteilen von 40 % ergeben sich nach Tabelle 10 der DIN 4109 i. V. m. mit Tabelle 7 der VDI 2719 in den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzklassen von Fenstern:

Lärmpegel-bereich	$R'_{w,res}$ in dB	$R'_{w,wand}$ in dB	$R'_{w,fenster}$ in dB	erforderliche Schallschutz klasse des Fensters
I	30	35	25	1
II	30	35	25	1
III	35	40	30	2

Beim Einbau von Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird."

Die Schallechnische Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden.

10. Arten- und Standortauswahl von Pflanzungen

Die Arten- und Standortauswahl für landespflegerische Maßnahmen gem. Nr. 7 und 10 der Textfestsetzungen hat in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Nachbarrechts zu Grenzabständen zu erfolgen.

11. Abstände

Bei Baumpflanzungen ist gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 sowie DIN 1988 ein Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Aktiengesellschaft einzuhalten.

12. Anlage und Bewirtschaftung von Grünland

Anlage und Bewirtschaftung von Grünland können sich an den Vorgaben des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) orientieren.

13. Pflanzvorschlag - Artenlisten

A. Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

Eintlang des Grabens sowie gegl. im Bereich von Mulden darüber hinaus je nach zu erwartender Durchströmung und Überflutung insbesondere auch:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruch Weide	Salix fragilis
Silber Weide	Salix alba

B. Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

sowie weitere heimische Sträucher insbesondere auch solche der Schlehen-Brombeer Gebüsche.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchströmung und Überflutung auch diverse Weidenarten wie:

Korb Weide	Salix viminalis
Mandel Weide	Salix triandra
Grau Weide	Salix cinerea
Öhr Weide	Salix aurita

Vor allem im Bereich kleinerer innerörtlicher Grünflächen und Randstreifen können darüber hinaus auch weitere Gehölzarten und Sorten zur Verwendung kommen, die nicht den naturnahen Gehölzen im engeren Sinn zuzuordnen sind, den Standortgegebenheiten aber besser angepasst sind.

C. Sonstige Pflanzungen und Einsaaten

Anlage von Wiesen
Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen).
Im Einzelfall auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen, auch (Wiesen-) Anlag von Oberboden bereicherter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

Initiatiegrünung von Sukzessionsflächen
Je nach Lage entweder Wiesenmahd als Einbringung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag, im Extremfall auch Kies, Sand oder Schotter) und Überlassung zur Sukzession ohne weitere Einsaat.
Speziell an ersatzmäßigeren Stellen und entlang gut einsehbarer Bereiche (insbesondere in Wegenähe) empfiehlt sich eine Einbringerunig durch Einsaat.

D. Bepflanzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Acer pseudo.	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stel-Eiche
Salix alba	Silber Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Tilia cordata	Winter Linde

Obst Wildobst

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Haus-Apfel (Ver v.a. traditionelle Hochstamm Sorten)
Malus sylvestris	Wild Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauer Kirsche
Pyrus communis	Haus Birne (Ver v.a. traditionelle Hochstamm Sorten)
Pyrus pyraster	Wild Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulg.	Liguster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera sep. subcanina	Hecken-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Schneeball

AUFTRAGGEBER/PLANUNGSMASSNAHME:

ORTSGEMEINDE RODERSHEIM – GRONAU

Bebauungsplan

"AM SCHLOSSPFAD" M1/1000

ÜBERSICHTSKARTE

PLANUNGSGAG/MASSTAB

ORTSGEMEINDE RODERSHEIM-GRONAU "Am Schlosspfad"

PLANUNG SATZUNGSEXEMPLAR

BEARBEITER DIPL. ING. S. HENRICH

GEZ. F. Glos

DATUM 01.02.2006

ARCHITEKTEN + INGENIEURE GmbH
BERATENDE INGENIEURE VMT UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KAISERSLAUTERN

AIG

WUNDERLING
PROF. DR. STEINBACH
BERNHARD-STR. 5 67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON: 06301/9200-0 FAX: 06301/9200-29
E-Mail: aig@aig.de

CAD ARCHIV/FAD ACHAM 2 RODERSHEIM-GRONAU Am Schlo PLAN 9a Rechtsplan farbe plott 05.07.2006

H:/8 = B:/1 = 1189 (L)(1:0)mm/

Allplan