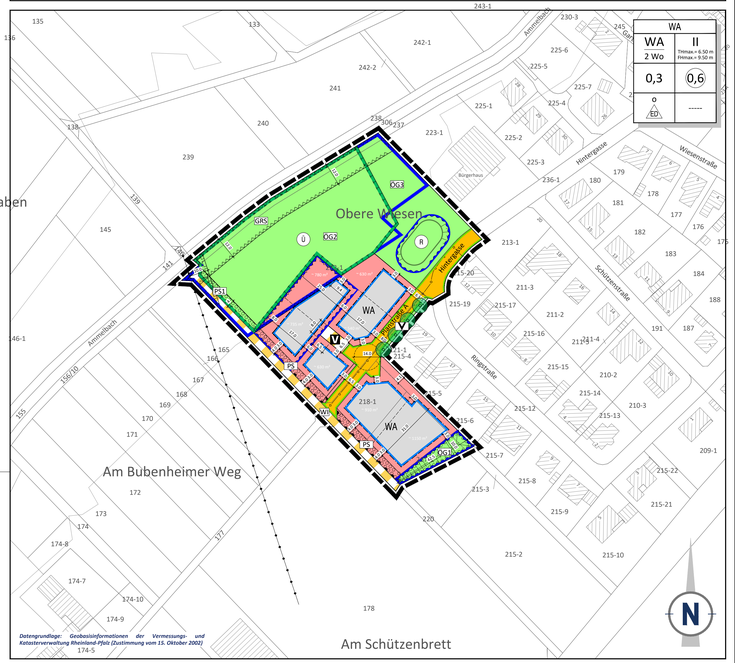
BEBAUUNGSPLAN
" OBERE WIESEN ", ORTSGEMEINDE BUBENHEIM (PFALZ)



PLANZEICHEN nach der PlanzV

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

0,6 — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

THmax. — Maximale Traufhöhe in Meter

FHmax. — Maximale Firsthöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Oberirdische Hauptversorgungsleitung - 20-kV-Starkstromkabelleitung

Unterirdische Hauptversorgungsleitung - 20-kV-Starkstromkabelleitung

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖG — Öffentliche Grünflächen

V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PS — Kennzeichnung: Privater Pflanzstreifen

PS1 — Kennzeichnung: Öffentlicher Pflanzstreifen

Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich)

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

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten des Betreibers

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

15.0 — Maßangaben in Meter

16. Darstellungen des Bestandes

EG — Wohngebäude mit Hausnummer/Nebengebäude und öffentliche Gebäude

Flurstücksgrenze

218-1 — Flurstücksnummer

17. Nachrichtliche Übernahme

Ü — Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten **

18. Sonstige Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Schutzwall

20. Erläuterung der Nutzungsschablone

ART	Zuordnung der Nutzungsschablone		
WA	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
2 Wo	Anzahl der maximalen Wohneinheiten	Maximale Traufhöhe; Maximale Firsthöhe	
0,3	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GRZ, als Höchstmaß	
o / ED	Offene Bauweise / Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Zulässige Dachform / Zulässige Dachneigung	

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

** Potenziell überflutungsgefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien (EZ G> 20 ha; Überstau 1 m; Extrapolation 50 m) (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte, Starkregenkarte - Wasserportal (rlp-umwelt.de), Stand: 05/2023)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

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

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Bei der Berechnung der GFZ sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Innerhalb des Plangebiets sind zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Dies ist bei Flachdächern die Höhe der Außenwand der Attika.

Maximale Firsthöhe (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 9,50 m festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig

1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Als Bauweise wird die „offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandflächen sind dabei einzuhalten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen. Bei Eckgrundstücken kann ausnahmsweise an einer Seite ein geringerer Abstand zur Straßenbegrenzungslinie berücksichtigt werden.

Hinweis: Es wird auf die weiteren Regelungen unter 1.13 zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, verwiesen.

1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Mülltonnenplätze, Pergolen etc. sind bis maximal 40 m² je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gemäß den Bestimmungen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Absatz 1 Satz 1 Anwendung findet.

Hinweis: Es wird auf die weiteren Regelungen unter 1.13 zu Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, verwiesen.

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

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV Starkstromfreileitung wird zugunsten der Pfalzwerke Netz AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Führung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen der 20-kV-Starkstromfreileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle gewährungsgebührtigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

1.9 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

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

Ausgleichsfläche (ÖG2)

Die Öffentliche Grünfläche ÖG2 ist mit einer dem Standort entsprechenden Saatgutmischung gemäß der Liste 4 der Pflanzenpflanzliste (Herkunftsregion UG9) für eine magere Flachland-Mähwiese einzusäen. Die Fläche ÖG2 ist extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen.

Wasserdurchlässige Beläge:

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Gestaltung der unbebauten Flächen:

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als notwendige Stellplatzflächen benötigt werden. Vorgärten dür-fen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Mate-rial- und Steinschüttungen wie Split, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) sind nicht zulässig.

1.11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche ÖG1

Die Öffentliche Grünfläche ÖG1 ist zu mindestens 30 % mit Sträuchern aus Liste 1 der Pflanzenpflanzliste zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist mit einer dem Standort entsprechenden Saatgutmischung für artenreiche Magerwiesen einzusäen (Blumen 30%/Gräser 70%). Bei Abgang sind die Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Ausgleichsfläche: Öffentliche Grünfläche ÖG2

Die Öffentliche Grünfläche ÖG2 ist mit einer dem Standort entsprechenden Saatgutmischung gemäß der Liste 4 der Pflanzenpflanzliste (Herkunftsregion UG9) für eine magere Flachland-Mähwiese einzusäen. Die Fläche ÖG2 ist extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen.

Öffentliche Grünfläche ÖG3

Innerhalb der mit ÖG3 gekennzeichneten Fläche ist ein artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen.

1.12 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzstreifen ÖG1

Die Öffentliche Grünfläche ÖG1 ist zu mindestens 30 % mit Sträuchern aus Liste 1 der Pflanzenpflanzliste zu bepflanzen. Bei Abgang sind die Sträucher in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Pflanzstreifen PS1

Innerhalb der mit PS1 gekennzeichneten Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke im Rastermaß 1,5m x 1,5m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Sträuchern zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzenpflanzliste auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode anzulegen.

Hinweis: Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

Privater Pflanzstreifen PS

Innerhalb des privaten Pflanzstreifens PS ist eine mindestens zweireihige, standortgerechte Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Sträuchern zu gleichen Anteilen aus Liste 1 oder 3 der Pflanzenpflanzliste auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0- 14° sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstau in der Dränschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit den Standort angepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen sowie Vordächer.

1.13 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des in der Planzeichnung entlang des Ammelbachs festgesetzten Gewässerrandstreifens „GRS" sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO oder sonstige Befestigungen zulässig. Dies betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die erforderlichen wasserrechtlichen Bestimmungen für diesen Bereich sind zu beachten. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Bereich innerhalb potenziell überflutungsgefährdeter Bereiche

Innerhalb der in der Planzeichnung im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets gekennzeichneten Fläche sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO oder sonstige Befestigungen zulässig. Dies betrifft auch die Anlage von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Einfriedungen sind zulässig.

1.14 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 25 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in ein möglichst naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit möglichst flacher Uferböschung vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv jährlich durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Regenrückhaltebecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

Hochwasserschutz: Wall im Bereich ÖG1

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, welche der Öffentlichen Grünfläche ÖG i ent-spricht, ist entsprechend der Planzeichnung ein Erdwall zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Der Erdwall ist mit einer Höhe von 1,0 m und einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 im westlichen Bereich hin zu einer Höhe von 1,2 m und einem Böschungsverhältnis von 1:5 im östlichen Bereich herzustellen. Als unterer Bezugspunkt gilt dabei die im Westen angrenzende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg".

Hinweis: Die Ausführungen in Entwässerungskonzept (Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Fortschreibung Entwässerungskonzept; Stand 28.03.2023) sowie in der Beilegenden Begründung sind zu beachten.

Hochwasserangepasste Bauweise im Teilbereich Allgemeines Wohnen:

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich nach der Starkregenkarten Rheinland-Pfalz (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte, Starkregenkarte - Wasserportal (rlp-umwelt.de), Stand: 05/2023) in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien (EZ G > 20 ha; Überstau 1 m; Extrapopulation 50 m). Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) sind entsprechend zu beachten.

Innerhalb der in der Planzeichnung im westlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets gekennzeichneten Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen in einer hochwasserangepassten Bauweise gem. DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 753 zu errichten. Hierzu zählen alle Sicherheitsvorkehrungen, die dazu geeignet sind, dass Eindringen von Wasser zu verhindern. Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden (z.B. Heizölverbraucheranlagen), sind so einzuordnen, dass von ihnen bei Hochwasser keine Gefahr ausgeht. Die Bestimmungen gem. § 78 c WHG sind entsprechend zu beachten.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Bereich innerhalb Fläche für Wasserwirtschaft), sind Geländeveränderungen wie Aufschüttungen, Abgrabungen oder Aufkantungen unzulässig.

2 Pflanzempfehlungsliste

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: **Bäume und Sträucher**

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur	Carpinus betulus	Cornus sanguinea
Stieleiche	Hainbuche	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Acer campestre	Corylus avellana
Esche	Feldahorn	Hasel
Ulmus minor	Prunus avium	Euonymus europaea
Feldulme	Wildkirsche	Pfaffenhütchen
Ulmus laevis	Sorbus domestica	Rosa canina
Flatterulme	Speierling	Hundsrose
Acer platanoides	Malus silvestris	Prunus spinosa
Spitzahorn	Wildapfel	Schlehe
Tilia cordata	Pyrus pyraster	Berberis vulgaris
Winterlinde	Wildbirne	Berberitze
Acer pseudoplatanus	Sorbus torminalis	Lonicera xylosteum
Bergahorn	Elsbeere	Heckenkirsche
Fagus silvatica	Prunus fructicosa globosa	
Rotbuche	Kugel- Steppenkirsche	
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: **Obstbaumarten** (Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück)

Apfel:	Birnen:	Sonstige:
Ontaioapfel	Clapps Liebling	Mährische Eberesche
Schöner aus	Köstliche von Charneu	Nancy Mirabelle
Nordhausen	Vereinsdechantsbirne	Walnuss
Winterrambur		Große schwarze
Kaiser Wilhelm	Frühe aus Trévoux	Knorpelkirsche
Roter Boskop	Pastorenbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Brettacher	Alexander Lucas	Große grüne Reneklode
Jakob Lebel		Hauszwetsche
Frh. von Berlepsch		Ontarioflaume usw.

Liste 3: **Bäume für Straßen und Grünanlagen** (1. und 2. Ordnung)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Straßenbaum-Eignung
Acer campestre	Feld-Ahorn	X
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorten Fairview, Columnare
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorte Fastigiata
Corylus columa	Baum-Hasel	X
Fraxinus anugstifolia	Schmalblättrige Esche	Sorte Raywood
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Sorte Rottendamm
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche	X
Ginkgo biloba	Ginkgo/Fächerbaum	X
Juglans regia	Walnuss	
Liquidambar styraciua	Amberbaum	X
Magnolia grandiflora	Immergrüne Magnlie	X
Magnolia kobus	Baum- oder Kobushe-Magnolie	X
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	X
Platanuxhispanicia	Plantane	X
Prunus avium	Vogel-KirscheSorte	Plena
Quercus cerris	Zerr-Eiche	X
Quercus petraea	Trauben-Eiche	X
Quercus robur	Stiel-Eiche	X
Sphora japonica	Japanischer Schnurbaum	X
Sphora japonica	Japanischer Schnurbaum	X
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	X
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	X
Sorbus latifolia agg	Bastard- Mehlbeere	Sorte Henk Vink
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia cordata	Winter-Linde	Sorte Erecta
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	
Tilia tomentosa	Silber-Linde	X
Tilia x euclora	Krim-Linde	X
Ulmus Lobel	Lobel-Ulme	X
Zelkova serrata	Japanische Zelkove	X

Liste 4: **Saatgut magere Flachland-Mähwiese**

Mischungsverhältnis: Wildblumen 50 %, Wildgräser 50 % (nach Rieger-Hoffmann), an UG9 angepasst.

Wildblumen		Wildgräser	
Gewöhnliche Schafgarbe	1,00	Rotes Straußgras	2,00
Kleiner Odermennig	2,50	Wiesen-Fuchsschwanz	2,00
Heilziest	0,50	Gewöhnliches Ruchgras	4,00
Rundblättrige Glockenblume	0,20	Wiesenlieschgras	1,00
Kornblume	2,50	Gewöhnliches Zittergras	2,00
Wiesen-Flockenblume	2,10	Aufrechte Trespe	3,00
Skabiosen-Flockenblume	1,50	Weiche Trespe	5,00
Wiesen-Pippau	1,00	Weide-Kammgras	5,00
Wilde Möhre	2,00	Schafschwingel	9,00
Echtes Labkraut	2,00	Horst-Rotschwingel	10,00
Echtes Johanniskraut	1,00	Schmalblättriges Rispengras	4,00
Gewöhnliches Ferkelkraut	1,20	Glatthafer	3,00
Acker-Witwenblume	2,00		
Wiesen-Pfatterbse	0,50		
Rauer Löwenzahn	1,00		
Wiesen-Margerite	3,00		
Hornschotenklee	1,50		
Kuckucks-Lichtnelke	1,00		
Moschus-Malve	2,00		
Gelbklee	1,00		
Klatschmohn	1,50		
Kleine Bibernelle	0,50		
Spitzwegerich	2,00		
Mittlerer Wegerich	0,50		
Gewöhnliche Braunelle	2,00		
Scharfer Hahnenfuß	1,00		
Zottiger Klappertopf	0,50		
Wiesen-Sauerampfer	1,00		
Wiesen-Salbei	2,00		
Kleiner Wiesenknopf	2,00		
Herbst-Löwenzahn	1,00		
Rote Lichtnelke	1,00		
Gewöhnliches Leimkraut	2,00		
Gras-Sternmiere	0,50		
Wiesen-Bockbart	1,50		
Vogelwicke	0,50		

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachform

Zulässige Dachformen sind Sattel-, Pult-, Krüppelwalm, Zelt-, Schlepp-, Zwerch- Flach-, Mansard- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0- 45°.

Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Gradzahlen zulässig.

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnraum im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben und gegenge-neigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterord-nen.

Solaranlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

3.1.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich - Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze - dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Gleiches gilt für Kombinationen aus Einfriedungen und Stützmauern.

Einfriedungen und Stützmauern dürfen im Weiteren eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. Gleiches gilt für eine Kombination aus Einfriedung und Stützmauer.

Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind unzulässig. Einfriedungen aus geschlossene Metallkonstruktionen, aus geschlossenen Holzkonstruktionen oder Einfriedungen aus Mauerwerk oder Beton (außer für den Sockel und Pfeiler) sind ebenfalls unzulässig. Stützmauern sind zulässig (Hinweis: Beachtung Festsetzung Nr. 1.14).

Hinweis: Die Höhe von Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes bzw. der LBauO.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Randbereich nach der Starkregenkarten Rheinland- Pfalz (Quelle: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Starkregenkarte, Starkregenkarte - Wasserportal (rlp-umwelt.de), Stand: 05/2023) in einem potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien (EZ G > 20 ha; Überstau 1 m; Extrapopulation 50 m). Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) sind entsprechend zu beachten.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO I. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Archäologische Funde

Das Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz verzeichnet für den Bereich des Plangebietes eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich um den Fund eines frühmittelalterlichen Keramikgefäßes (Fdst. Bubenheim 7). Da solche Gefäße regelhaft fränkischen Bestattungen beigegeben wurden, kann das Auftauchen weiterer Bestattungen nicht ausgeschlossen werden.

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h. mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden kann.

Zudem ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen Sehr, dass vom Planierungen o.ä. nicht betroffen oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

1 Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung vorgß 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die spätteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

2 Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur