

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
 Baumutzungsverordnung (**BauMüV**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzonenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
 Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 (1) BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauMüV)
 §. Textliche Festsetzungen 1.0

2.0 Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) BauGB)

GRZ = 0,3 Grundflächenzahl
 (§ 19 (2) BauMüV)
 §. Textliche Festsetzungen

WHmax maximale Wandhöhe
 (§ 18 BauMüV)
 §. Textliche Festsetzungen

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 (§ 20 (1) BauMüV)

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 (1) BauGB)

o offene Bauweise
 (§ 22 (2) BauMüV)

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 (§ 22 (2) BauMüV)

Baugrenze
 (§ 23 (3) BauMüV)

4.0 Ein- und Ausfahrten
 (§ 9 (1) BauGB)

→ Anschluss an die Verkehrsflächen
 Ein- und Ausfahrten

5.0 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

□ Anpflanzbindungen für Bäume und Sträucher

6.0 Sonstige Planzeichen

EFH = Höhenlage (in m üNN)
 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

+10,55 Höhenpunkte in der Straßenachse (in m üNN)

□ Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
 zu belastende Fläche

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (§ 9 (7) BauMüV)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 88 (1) LBO i. V. m. § 9 (1) 6 BauGB)

→ Hauptfrischung

SD Dachform / Dachneigung
 SD = Satteldach
 30° bis 40°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	maximale Wandhöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauMüV)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauMüV

Zulässig sind:
 – Wohngebäude
 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 – Betriebe des Betriebsübergangs,
 – sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
 – Anlagen für die Verwaltung.

Unzulässig sind:
 – Gartenbaubetriebe,
 – Tankstellen.

2. Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe **WHmax** gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EFH. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schrägpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite oder der obere Wandabschluss.

2.2 Die maximale Höhenlage der Gebäude wird durch die in der Planzeichnung festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) EFH in Meter über Normalnull bestimmt und dürfen höchstens um 0,30 m überschritten bzw. unterschritten werden.

Zur Orientierung ist die Höhenlage der Straßenseite Bahnhofstraße in m ü NN in der Planzeichnung eingetragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, sofern die zulässige Grundflächenzahl von 0,3 eingehalten wird.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauMüV – jedoch nur bis zu einem umbauten Raum von max. 50 cbm (siehe genehmigungsfähige Vorhaben gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO) sind auf dem Baugrundstück bis zu einer Tiefe von 35 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche zwischen straßenseitiger (seitlich fortgesetzter) Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Garagen gem. § 12 BauMüV sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zulässig; die Flucht der Baugrenzen darf dabei nicht überschritten werden.

Nicht überdeckte Stellplätze gem. § 12 BauMüV sind in der jeweiligen Vorzone – Bereich zwischen straßenseitiger (seitlich fortgesetzter) Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie – zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

In der Planzeichnung ist je Baugrundstück ein 4 m breiter Bereich mit Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb dieser Bereiche ist keine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche möglich.

Die Ein- und Zufahrt der Stellplätze ist nur über das Baugrundstück zulässig.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Gehrecht
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche **G** in einer Breite von 0,35 bis 0,65 m ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

8.1 Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

VM (Vermeidungsmaßnahme): Baumaßnahmen außerhalb der Fortpflanzungszeit von Mauserisichen

Boden- und Baaubarbeiten dürfen nicht im Zeitraum von Anfang Juni bis Anfang August durchgeführt werden.

Die Rodung vorhandener Gehölze kommt es zu Bauraumverlusten, die durch Gehölzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen ersetzt werden.

Auf der im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten für die Hecke zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 90-100 cm.

Die Gehölze sind im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen. Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfähige Anlagen.

8.2 Ortsrandhecke

Bei der Rodung vorhandener Gehölze kommt es zu Bauraumverlusten, die durch Gehölzpflanzungen entlang der Baugrundstücksgrenzen ersetzt werden.

Auf der im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Fläche ist eine zweireihige Ortsrandhecke aus heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe darf maximal 1,50 m betragen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten für die Hecke zu verwenden. Die Arten sind der Empfehlungliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Mindestgröße der Sträucher: Strauch 2xv 90-100 cm.

Die Gehölze sind im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen. Innerhalb des festgesetzten Grünstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig - auch nach LBauO genehmigungsfähige Anlagen.

8.3 Vorgarten

Vorgartenflächen - Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie an der vollen Grundstücksbreite - dürfen durch Zufahrten, Zugänge, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal zu 50% versiegelt werden.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundenen Flächen, auch sogenannte "Kies- und Splittbeete", sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetzfläche ausmacht.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Fläche mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Die Arten sind der Empfehlungliste zu entnehmen.

8.4 Pflanzliste - Pflanzempfehlung

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als **Empfehlung!**

Ortsrand-Hecke: Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Kornelkirsche Cornus mas
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Haselnuss Corylus avellana
 Heckenkirsche/Lonicera xylosteum
 Hundrose Rosa canina
 Holunder Sambucus nigra
 Schneeball Viburnum lantana

Vorgarten: Sonnenliebende mehrjährige Kräuter und Stauden
 Majoran, Salbei, Thymian, Lavendel und andere

8.5 Maßnahmen zur Reduzierung der Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den befestigten Flächen (tatsächlich befestigte Flächen x Abflussbeiwert) anfallende Niederschlagswasser muss gesammelt und einer zentralen Speichereinheit zugeführt werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist auf dem Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von mindestens 28 l/m² befestigter Fläche vorzuhalten. Das Volumen einer Brauchwasserzisterne kann hierauf nicht angerechnet werden.

Aus der zentralen Speichereinheit wird ein auf 2 l/s gedrosselter Abfluss in den Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße übergeben.

2. Gestaltung der Einfriedungen
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Geländern oder Mäueren bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Höhe der fertiggestellten Grünfläche.

Auf den (übrigen) Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Höhe der fertiggestellten Grünfläche.

Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

3. Stützmauern
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes an die vorhandene Topographie und an die Bahnhofstraße erforderlich sind. Sie sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen, etc.) und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Formzeichnung). Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zur Anpassung an Straßenhöhen und an die Nachbargrundstücke zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 anzuzeichnen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

1. Grundwasser

Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) geschadet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserschutzgesetz (WHSchG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) zu beantragen ist.

2. Altablagerungen

Bei der Überprüfung des Altablagerungskatasters konnten keine Altablagerungen festgestellt werden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Plangebiet ergeben, ist umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt Verbindung aufzunehmen.

3. Erdaushub/Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Ein Zufahren zum Gelände ist derzeit nur über Straßeneigentum der L 513 sowie vermutlich bei einer Änderung der Bordenfolge möglich.

Für die Nutzung von Straßeneigentum ist in diesem Fall der vorherige Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich.

Der Landesbetrieb Mobilität ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertikalen Regulierung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

4. Landschaftsarchitektur

4.1 Im Zuge einer archäologischen Sondage wurden als archäologisch relevante Befunde eine Kulturschicht sowie eine Siedlungsgrube angetroffen, die aufgrund des Fundmaterials in die späte Bronzezeit und frühe Eisenzeit zu datieren sind.

Daher hat vor jeglicher Baumaßnahme im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ein durch die Direktion Landschaftsarchitektur Speyer überwachter, flächiger Oberbodenabrags stattzufinden. Dieser Oberbodenabrags ist mit einem Bagger mit schwächerem Grabenräumtrieb/Böschungstiefen auszuführen. Die Ergebnisse des Oberbodenabrags dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation für Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der Direktion Landschaftsarchitektur Speyer vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabrags, Rettungsgrabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.

4.2 Nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmalier ist bekannt, daher ist die Zustimmung der Direktion Landschaftsarchitektur - Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

2. Gestaltung der Einfriedungen
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Im Vorgartenbereich, zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenhinterkante sind Einfriedungen in Form von Zäunen, Geländern oder Mäueren bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Höhe der fertiggestellten Grünfläche.

Auf den (übrigen) Grundstücksgrenzen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen ist die Höhe der fertiggestellten Grünfläche.

Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

3. Stützmauern
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes an die vorhandene Topographie und an die Bahnhofstraße erforderlich sind. Sie sind in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z. B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen, etc.) und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern sind je Abstufungseinheit bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Eine horizontale Abstufungseinheit beträgt 2,25 m (vgl. Formzeichnung). Zugrunde gelegt wird ein Böschungsverhältnis von 1:1,5.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur zur Anpassung an Straßenhöhen und an die Nachbargrundstücke zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 anzuzeichnen.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze
 (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

1. Grundwasser

Maßnahmen bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) geschadet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserschutzgesetz (WHSchG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) zu beantragen ist.

2. Altablagerungen

Bei der Überprüfung des Altablagerungskatasters konnten keine Altablagerungen festgestellt werden.

Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung im Plangebiet ergeben, ist umgehend mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt Verbindung aufzunehmen.

3. Erdaushub/Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Ein Zufahren zum Gelände ist derzeit nur über Straßeneigentum der L 513 sowie vermutlich bei einer Änderung der Bordenfolge möglich.

Für die Nutzung von Straßeneigentum ist in diesem Fall der vorherige Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich.

Der Landesbetrieb Mobilität ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertikalen Regulierung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

4. Landschaftsarchitektur

4.1 Im Zuge einer archäologischen Sondage wurden als archäologisch relevante Befunde eine Kulturschicht sowie eine Siedlungsgrube angetroffen, die aufgrund des Fundmaterials in die späte Bronzezeit und frühe Eisenzeit zu datieren sind.

Daher hat vor jeglicher Baumaßnahme im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans ein durch die Direktion Landschaftsarchitektur Speyer überwachter, flächiger Oberbodenabrags stattzufinden. Dieser Oberbodenabrags ist mit einem Bagger mit schwächerem Grabenräumtrieb/Böschungstiefen auszuführen. Die Ergebnisse des Oberbodenabrags dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation für Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung der Direktion Landschaftsarchitektur Speyer vorbehaltlich der Durchführung der hier erwähnten Maßnahmen (Oberbodenabrags, Rettungsgrabungsmaßnahme je nach Befundlage) erfolgt.

4.2 Nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmalier ist bekannt, daher ist die Zustimmung der Direktion Landschaftsarchitektur - Speyer grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss 23.06.2018

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 18.01.2018

Entwurfsbildung und Offenlagebeschluss 13.06.2018

Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt der Verbandsgemeinde 05.07.2018

Offenlage 16.07.2018
 bis einschließlich 16.06.2018

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange 28.06.2018
 Frist bis 16.06.2018

Behandlung der Anregungen -Satzungsbeschluss 07.11.2018

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Knöringen, den

(Dieter Ditsch)
 Ortsbürgermeister

RECHTSKRAFT

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 07.11.2018 in Kraft.

Landau,

5. Boden und Baugrund

Der geologisch nahe Untergrund wird von quartären Deckschichten gebildet. Diese weisen erfahrungsgemäß stark unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten auf.

Aufgrund dessen wird dringend die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 19915 zu berücksichtigen.

6. Radon

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal erhöhtem (40 - 100 kBq/m³ Bodenluft) und seltener hohem Radonpotential (> 100 kBq/m³) über einzelnen Gesteinshorizonten.

Bereits bei mäßigem Radonpotential, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugruppen sollen die Information liefern, ob und in welchem Umfang das Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

7. Landesstraße L 513

Ausreichende Sichten sind, soweit möglich, an der gemeinsamen Zufahrt zum Baugebiet dauerhaft freizuhalten.

Das Lichtraumprofil der L 513 ist dauerhaft freizuhalten.

Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin sicherzustellen. Die Standsicherheit der Böschung ist jederzeit zu gewährleisten.

Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der Landesstraße darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Sollten Schäden an der Straße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Bauherren. Ein Zufahren zum Gelände ist derzeit nur über Straßeneigentum der L 513 sowie vermutlich bei einer Änderung der Bordenfolge möglich.

Für die Nutzung von Straßeneigentum ist in diesem Fall der vorherige Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer erforderlich.

Der Landesbetrieb Mobilität ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Sofern Leitungen im Straßenkörper verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertikalen Regulierung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

8. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.

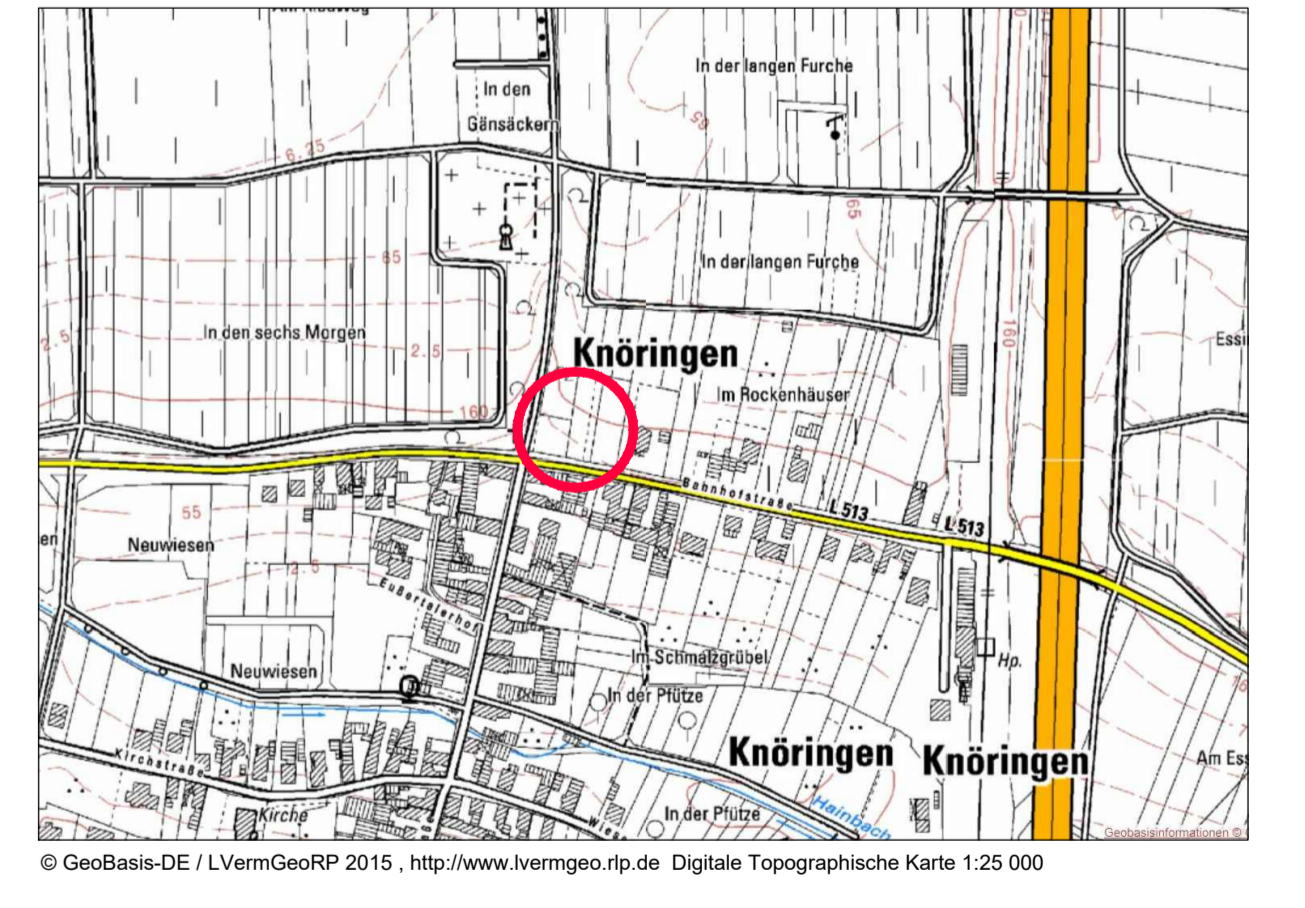
Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planaukunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Zentrale Planaukunft Südwest
 Chemnitz Str. 2 67433 Neustadt a. d. Weinstr.
 E-Mail: planaukunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9. Vorschriftenhinweise

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Landau-Land eingesehen werden.



Projekt:	Bebauungsplan "Nördlich der Bahnhofstraße"	Projektnummer:	17 / 148
Planinhalt:	Fassung zum Satzungsbeschluss	Datensatz:	11.06.2018 10:15:12.dwg
Stand:	07.11.2018	Layoutname:	M500 (TF)
Datengrundlage:	Verbandsgemeinde Landau-Land, 28.12.2017	Gezeichnet:	K. Schloesser
Auftraggeber / Gemeinde:	Landau-Land Verbandsgemeindeverwaltung	Geproft:	B. Busch
		Geprüft:	
		Format:	1,48 x 0,67 = 1,00 m²
		Maßstab:	Nord
			1:500