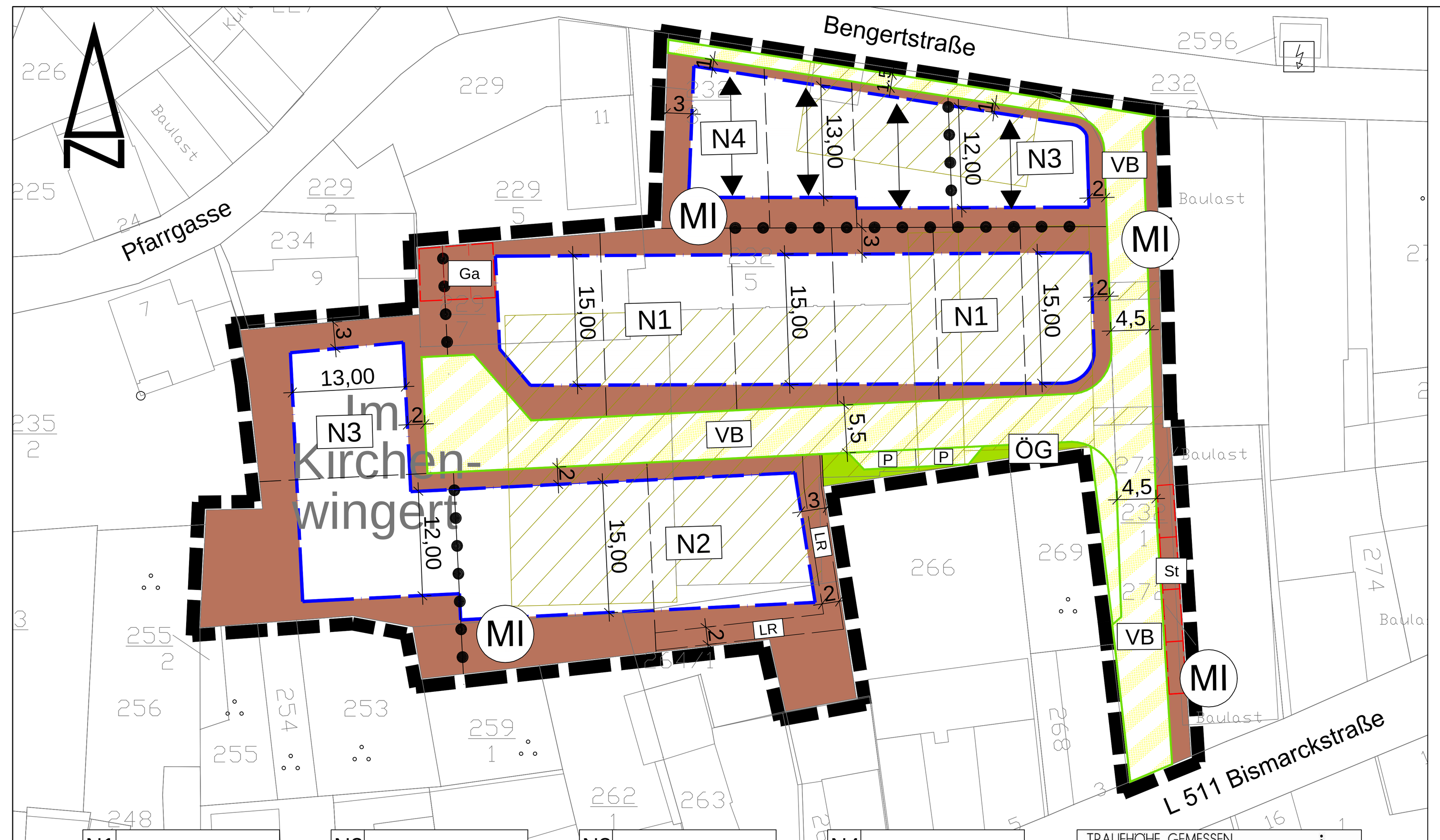


N1	
MI	II TH max. 7,50m FH max. 12,00m
0,6	(1,2)
o E/D	SD / WD / ZD 25°- 45°

max. 2 WE je E
1 WE je DHH

N2	
MI	II TH max. 4,50m FH max. 9,00m
0,6	(1,2)
o E/D	SD / WD / ZD 25°- 45°

max. 2 WE je E/DHH

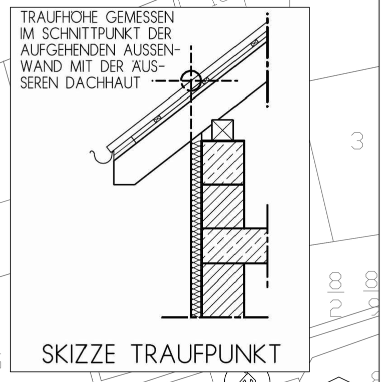
N3	
MI	II TH max. 6,50m FH max. 11,00m
0,6	(1,2)
o E/D	SD / WD / ZD 25°- 45°

max. 2 WE je E
1 WE je DHH

N4	
MI	II TH max. 6,50m FH max. 11,00m
0,6	(1,2)
a E	SD / WD / ZD 25°- 45°

a: abweichende Bauweise,
einseitige Grenzbebauung
max. 1 WE je E

Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.



SKIZZE TRAUFPUNKT

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), § 13 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl. S. 365)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft **(Landesnatur-schutzgesetz - LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.10.2015 (GVBl. 2015, 283)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz **(Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 2015 (GVBl. S. 127) m.W.v. 30.07.2015, mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung **(Abstandserlass Rhld.-Pf.)**, (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler **(Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S.245)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), § 5 und Anlage 2 geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 297)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert urch Artikel 101 der Verordnung vom 31.August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. 02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Art. 4 V v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1739 Nr. 40)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

Kartengrundlage:
Die Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem ALK (Automatisiertes Liegenschaftskataster) der Gemarkung Siebeldingen

LEGENDE

1.0 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl

(1,2) — Dezimal im Kreis, als Höchstmaß; z. B. 1,2

Grundflächenzahl

0,6 — Dezimalzahl; z. B. 0,6

Zahl der Vollgeschosse

II — als Höchstmaß, römische Ziffer; z. B. II

Höhe baulicher Anlagen in ...m über einem Bezugspunkt

Siehe Nutzungsschablone, Planteil und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Traufhöhe (TH) als Höchstmaß
Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
Bezugspunkt für TH und FH ist die OK-Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe

1.3 Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

VB — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Parkfläche

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

ÖG — öffentliche Grünfläche

1.7 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St/Ga — Stellplätze/Garagen

2.0 Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, wie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

15,0 / 3 — Vermaßung, z.B. 15,0 Meter; bzw. 3,0 Meter

N1 — Nutzungsschablone (lfd. Nr.) mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

1 - Gebietsart
2 - Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhe/Firsthöhe
3 - Grundflächenzahl
4 - Geschoßflächenzahl
5 - Bauweise
6 - Dachneigung/Dachform

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

4.0 BESTAND

Flurstücksgrenzen

1125/6 — Flurstücksnummern

Bestehende Hauptgebäude

4 — Bestehende sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen)

Gebäudebeseitigung

5.0 HINWEISE

Vorschlag Grundstücksteilung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 MI (Mischgebiet; § 6 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. In dem mit N 1 bis N 4 bezeichneten Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe) zulässig.

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,6 festgesetzt.

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. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf 50 von Hundert beschränkt.

2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind für den gesamten Geltungsbereich maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
In dem mit N1 gekennzeichneten Gebiet wird die Traufhöhe auf 7,50 m und die Firsthöhe auf 12,00 m festgesetzt.
In dem mit N2 gekennzeichneten Gebiet wird die Traufhöhe auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.
In den mit N3 und N4 gekennzeichneten Gebieten wird die Traufhöhe auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 11,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe. Die Traufhöhe auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite darf die festgesetzte Traufhöhe in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten.
Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe (vgl. auch Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil).

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauweise

Im Mischgebiet (MI) ist im Bereich N1 bis N3 die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden wahlweise Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) festgesetzt.
Für den Bereich N4 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dem Bereich in dem die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind nur Einzelhäuser zulässig.

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauGB); Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die in der Planurkunde dargestellten überbaubaren Flächen (Baufenster) sind soweit nicht vermaßt, maßstäblich zu entnehmen. Für den Bereich N4 und der für diesen Bereich vorgesehenen Kettenhausbebauung wird eine einseitige Grenzbebauung an die jeweils östliche Grundstücksgrenze festgesetzt.
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile, bzw. den dafür festgesetzten Flächen beschränkt.
Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig sind diese jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als MI festgesetzten Gebiet.
Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze bzw. Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im Bereich von N 1; N 2 und N 3 maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig ist. In dem mit N4 gekennzeichneten Bereich für den die abweichende Bauweise festgesetzt ist, ist eine Wohneinheit je Einzelhaus zulässig.

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

Die geplanten Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße)" und "Parkfläche" festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im "Mischprofil" zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen vorzunehmen.

6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechende, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen im Bodenordnungsverfahren zu sichern.

Weiterhin werden bei der Erschließung des Baugebietes bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitung zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

7. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Die festgesetzte Fläche ist flächig mit Gehölzen aus u.a. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 2 m² ist ein Gehölz zu pflanzen.

Private Grünflächen

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen in den mit N1 - N4 gekennzeichneten Bereichen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum-Hochstamm vorzusehen.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der unter Hinweise aufgeführten Gehölzliste zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm und in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen. Im privaten Bereich sind Pflanzabstände von 1,0 m x 1,0 m anzuwenden.

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen/Fußwegen muss ein Mindestabstand von 0,5 m eingehalten werden.

7.2. Sonstige Maßnahmen

Zufahrten und Wege

Für Zufahrten und Wege auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässige Beläge wie Ökopflaster, großfugiges Pflaster oder wassergebundene Decken etc. zu verwenden.

8. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 2 LWG und § 58 Abs. 2 LWG)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die Rückhalteanlagen, z. B. Zisterne, Mulden usw. sind so zu bemessen, dass je m² versiegelter Fläche 25 l Niederschlagswasser zurück gehalten oder verdunstet werden können. Die Überläufe sind an den Regenwasserkanal der Trennkanalisation anzuschließen.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherung der geplanten wohnbaulichen Nutzung innerhalb des im Geltungsbereich festgesetzten Mischgebietes und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sind passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.
Für Gebäude ist daher eine Grundrissanordnung vorzusehen, die zum dauerhaften Aufenthalt geeignete Räume und Schlafzimmer möglichst auf der Gebäudeseite vorsieht, die der Geräuschquelle abgewandt ist. Diese Räume sind anderenfalls durch technische Vorkehrungen so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegel von 60 dB(A) und in der Nacht ein Pegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 und § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Garagen sind in der Dachneigung und Dachmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Für die Dacheindeckungen sind nur rot / rotbraun Töne zulässig; stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind jedoch zulässig.

2. Einfriedungen und sonstige, feste Einbauten

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Es sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Natursteinmauern oder Hecken zulässig.

Gelände und Geländeveränderungen

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

Stützmauern

Stützmauern, sofern sie in senkrechter Betonbauweise hergestellt werden, sind sichtbar maximal 1,5 m hoch zulässig und durch Natursteinmaterial zu verkleiden oder zu begrünen.

Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in die Vorgärten zu integrieren.

3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des Mischgebietes sind mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten.

4. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden. Die gleiche Art der Befestigung wird für die öffentlichen Parkplätze und Fußwege festgesetzt.

B HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

1. Versickerung von Oberflächenwasser

Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen, etc.) ist das Sammeln, z. B. in Zisternen zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu empfehlen.
Dies dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und schränkt die Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung ein.
Die Anlagen für die Rückhaltung des Oberflächenwassers soll so hergestellt werden, dass ein Leerlaufen sichergestellt ist und bei Regenereignissen ausreichender freier Speicherplatz zur Verfügung steht.
Für den Fall, dass bei tieferliegenden Gebäuden eine Geschossentwässerung über Freispiegelkanal nicht möglich sein sollte, sind private Hebeanlagen einzubauen.
Im Übrigen gelten die Vorgaben der derzeit gültigen "Allgemeinen Entwässerungssatzung" der Verbandsgemeinde Landau-Land.

2. Schutz gegen Vernässung

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist ggf. zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

3. Drainwässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

4. 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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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 unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

5. Baugrund

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsarbeiten und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie Forderungen des Bodenschutzes (BBodenSchG und BBodenschV) zu beachten. Hinsichtlich der Ingenieurgeologie wird auf die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund.

6. Rückbau

1. Für den Rückbau der ehemaligen Weinkellerei Diehl ist vor Beginn von Rückbau- und sonstigen Baumaßnahmen ein Rückbaukonzept in Form eines Gutachten vorzulegen. Bei den Rückbauarbeiten anfallende PAK- und asbesthaltige oder sonstige schadstoffhaltige Bauteile und Baustoffe sind gesondert gemäß Rückbaukonzept zu erfassen und fachgerecht zu entsorgen.
2. Die Rückbauarbeiten gemäß Rückbaukonzept, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt werden, sind gutachterlich zu begleiten.
3. Die anfallenden Materialien der Sanierungs- und Rückbauarbeiten sind unter Einhaltung der abfall, wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.
4. Bei Feststellung von weiteren Kontaminationen ist die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße unverzüglich zu informieren.

7. Hinweise der Direktion Landesarchäologie

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat er Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführende Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den auszuführenden Firmen, plangemäß den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

8. Radonvorkommen

Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächliche kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

9. Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

10. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen bzw. Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen, die von der im Süden des Planbereiches verlaufenden L 511 ausgehen können, haben die künftigen Bauherren erforderliche Lärmschutzmaßnahmen eigenverantwortlich sicherzustellen.
Bauherren haben ggf. selbst für passive Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster / Grundrissanordnung) Sorge zu tragen.
Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wird aufgrund der örtlichen Situation (Abstand zur L 511, es erfolgt keine direkte Bebauung, die an die L 511 angrenzt, sondern abgeschirmt in "zweiter Reihe"). Seitens der Ortsgemeinde als Trägerin der Bauleitplanung kein Erfordernis gesehen, konkrete Maßnahmen zum Schutz vor solchen Einwirkungen festzusetzen.
Es wird daher insbesondere darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 511 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte Regeln müssen.

11. Pflanzvorschlag /Artenlisten

Vorschläge für standortheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

1. Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Malus silvestris	-	Wildapfel
Pyrus pyraster	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare*	-	Liguster
Lonicera xylosteum*	-	Geißblatt
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana*	-	Wolliger Schneeball

(* Arten wegen ihrer Giftigkeit nicht im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes verwenden)

2. Gehölzliste B - Private Grünflächen

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Obstbäume		

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

3. Gehölzliste C - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB — 12.04.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB — 30.06.2016
3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB — 12.04.2016
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB — 30.06.2016
5. Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom — 06.07.2016
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB von — 08.07.2016 bis — 08.08.2016
7. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung der Abwägung — 16.11.2016
8. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB — ____________
9. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Ortsgemeinde Siebeldingen als Satzung beschlossen — 16.11.2016

____
Ortsbürgermeister Peter Klein

10. Ausfertigungsvermerk

Siebeldingen, den ____________

____
Ortsbürgermeister Peter Klein

11. Öffentliche Bekanntmachung — Siebeldingen, den ____________

____
Ortsbürgermeister Peter Klein

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Ortsgemeinde Siebeldingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung "Bengertstrasse"

Der Bauherr:	Bauherr:	Ortsgemeinde Siebeldingen
	Projekt:	Bebauungsplan der Innenentwicklung "Bengertstrasse"
Der Entwurfsverfasser: Dipl.-Ing. H.W. Schlunz, B.Sc. K. Söhn	Teil:	Satzungsexemplar gem. § 10 Abs. 1 BauGB

	Zeichen	Datum	geändert Zeichen	geändert Datum	Maßstab	Beilage
aufgenommen					1:500	
bearbeitet	hws/Sön	25.11.2016			Blattgröße	Blatt Nr.
gezeichnet	Ma	25.11.2016			Kostenstelle	
geprüft						

EDV-Ablage: — Kartengrundlage:

WVE GmbH Kaiserslautern — Blechhammerweg 50 — 67659 Kaiserslautern

R:\OG\Siebeldingen\Raumplanung\B-Plan\2016-11-28-Bebauungsplan-Satzungsexemplar.dwg