GEMEINDE IMPFLINGEN

BEBAUUNGSPLAN "IM KIRSCHWINGERT"

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Bauweise: offen

E — nur Einzelhäuser

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- P — Öffentliche Parkfläche
- FR — Fuss- und Radweg
- WW — Wirtschaftsweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Nahwärmeversorgung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, mit Schutzstreifen 10 m

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

Grünflächen

- ÖG — Öffentliche Grünflächen: Regenrückhaltebecken
- VG — Öffentliche Grünflächen: Verkehrsgrün
- PG — Private Grünflächen: Ortsrandeingrünung

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II, III — Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, siehe Textliche Festsetzungen II, III: Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen II bzw. III der DIN 4109

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

SD, PD — Satteldach, versetztes Pultdach

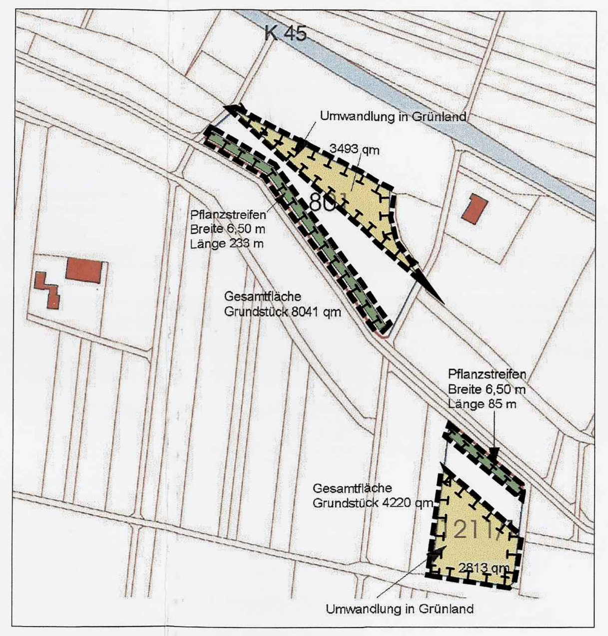
Firstrichtung

Kennzeichnung von Vorgärten vgl. textliche Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	max. Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	max. Wandhöhe max. Firsthöhe
Bauweise	Dachform Dachneigung

Sichtdreiecke



Übersicht Ausgleichsflächen

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 04.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	am 16.08.2007
Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	am 23.08.2007
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scopingverfahren) mit Schreiben	vom 24.07.2007 bis 31.08.2007
Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 24.07.2007
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	am 23.07.2008/04.03.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 31.07.2008/12.03.2009
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB	am 28.07.2008/13.03.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.8. bis 12.09.2008 und 20.03. bis 02.04.2009

Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 29.04.2009 als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen der Ortsgemeinde Impflingen überein. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.2009 wird hiermit ausgefertigt.

Landau i.d.Pf., den 22. Mai 2009

Günter Flicker
Ortsbürgermeister

(Siegel: Ortsgemeinde Impflingen)

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 28. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 bis 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I.S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird Folgendes festgesetzt:

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 17, 18 und 19 (4) BauNVO)Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe baulicher Anlagen. Sie werden wie folgt festgesetzt:

- Wandhöhe max. = 5,00 m
- Firsthöhe max. = 9,50m

Die maximale Wand- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen ist die Höhe zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Die mittlere Höhe der Oberkante des zugeordneten Gehwegbelages der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an den Punkten der Verkehrsflächenbegrenzung, die den straßenseitigen Eckpunkten des Gebäudes am nächsten liegen, bildet den **unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen**.

Der **obere Bezugspunkt der Wandhöhe** ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Der **obere Bezugspunkt der Firsthöhe** ist die am höchsten gelegene Schnittkante der Dachflächen oder der obere Abschluss des Daches.

3. Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Es wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene **Bauweise** festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten.

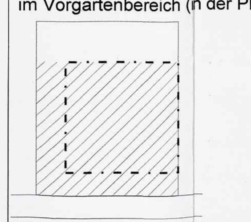
4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind durch Baugrenzen festgelegt.

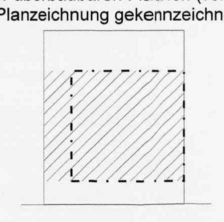
5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12, 23 BauNVO)

Jeweils bezogen auf ein Wohngebäude sind für **eine Wohneinheit zwei Stellplätze**, für **zwei Wohneinheiten drei Stellplätze** zu errichten.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen (verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) bzw. im Vorgartenbereich (in der Planzeichnung gekennzeichnet) zulässig.



Fläche für Stellplätze



Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, verlängert bis zur seitlichen Grundstücksgrenze, zulässig.

Garagen müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Der Raum vor der Garage wird nicht als Stellplatz angerechnet.

6. Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden - mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplätzen -müssen einen Mindestabstand von 3,0m zu öffentlichen Straßen und Wegen einhalten. Sie sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 16 m² zulässig. Nebenanlagen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche unzulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entlang der K 45 besteht eine Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der K 45.

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist ab einer Höhe *von 80 cm* von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

9. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Auf der Fläche für Versorgungsanlegen "Nahwärmeversorgung" darf ein Heizkraftwerk für die Wärmeversorgung des Baugebietes errichtet werden.

10. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb der Schutzstreifen der oberirdischen Stromleitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht gestattet.

11. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" und öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Für diese Flächen bestehen Pflanzbindungen gemäß Textziffer 11.

12. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) Nr. 20 + Nr. 25 BauGB)

12.1 Private und öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen werden als private Grünflächen der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" und öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Für diese Flächen bestehen Pflanzbindungen gemäß den nachfolgenden Textziffern.

12.1.1 Anpflanzen auf privaten Grünflächen

Der Erschließungsträger stellt gemäß Planeinzeichnung entlang der West- und Nordgrenze des Baugebietes auf den privaten Grünflächen mit der Kennzeichnung „Ortsrandeingrünung" eine Hecke aus heimischen Gehölzen her. Innerhalb der Fläche ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist 4-reihig versetzt anzulegen, Pflanzabstand 1,00mx1,50m. Pro Grundstück ist ein Baum 2. Ordnung als Heister oder Hochstamm in die Hecke zu integrieren. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind den Pflanzenlisten zu entnehmen.
Die Hecke ist vom Grundstückeigentümer extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind von ihm zu leisten. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.

Im Bereich des Sichtdreieckes darf die Bepflanzung lediglich *80 cm hoch* werden, hier sind entsprechende Pflanzen auszuwählen. Die Pflanzenlisten können in diesen Bereichen um Bodendecker ergänzt werden.

12.1.2 Anpflanzen auf öffentlichen Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit „Regenrückhaltebecken" gekennzeichnete Grünfläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und ist als naturnah gestaltetes Becken für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser zu gestalten. Die Randbereiche der Mulden sind punktuell mit Gruppen von je 5 bis 7 einheimischen standorttypischen Sträuchern und einzelnen Eschen und Erlen (Hochstamm , 3xv, mB, StU 14-16 cm) (nur außerhalb des Schutzstreifens der Freileitung) im Abstand von 12 bis 15m zu bepflanzen.

12.2 Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Bäume der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18cm mDb zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Größe von mindestens 4m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte sind nicht verbindlich und können wegen Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten.

12.3 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht der Erschließung dienen, landschaftsgärtnerisch oder als Gärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pro Grundstück ist im Vorgartenbereich ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum und im sonstigen Grundstücksbereich mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laub- oder Obstbaumhochstamm sowie je 20m² Grundstücksfläche ein Strauch der Qualität 2xv, 100-150 cm entsprechend der Gehölzartenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Auswahl stehen insbesondere die in den Pflanzenlisten aufgeführten Arten. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 10 % betragen. Der entsprechende Nachweis der Bepflanzung ist in den Bauantragsunterlagen zu führen.

12.4 Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche sind die standorttypischen Gehölze zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern. Zur Aufwertung des bioökologischen Potenzials sind die standortfremden Nadelgehölze und Ziergehölze zu entfernen und durch standortgerechte Sträucher zu ersetzen.

12 .5 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
12.5.1 Maßnahmen außerhalb des *Baugebietes*

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf Grundstücken in der Gewanne „Neben dem Bruch" und in der Gewanne „Im langen Zweitel" in einer Größenordnung von ca. 9.730m² zugeordnet. Dazu sind auf Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 801 und 1211/1) gemäß Abgrenzung im Lageplan folgende Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe vorzunehmen:

Die intensiv genutzten Ackerflächen sind gemäß Förderprogramm umweltschonende Landbewirtschaftung des Landes Rheinland-Pfalz (FUL-Programmteil V, Grünlandvariante 2 Einführung und Beibehaltung der Extensivierung ausgewählter Dauergrünlandflächen) in extensiv genutzte Feuchtwiesen umzuwandeln und entsprechend den Grundsätzen des FUL-Programmes zu bewirtschaften.

Entlang des Quodbaches ist auf beiden Grundstücken gewässerbegleitend ein ca. 6,5m breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Fläche gemäß Lageplan, im Ausgleichsbereich der Maßnahme „Ortsumgehung Impflingen"). Insgesamt ist eine Fläche von ca. 2.000m² zu etwa 50% mit standortgerechten Sträuchern der Qualität 80-100 cm im Abstand von 1,5x1,0m in Gruppen unterschiedlicher Größe und Anordnung zu bepflanzen. Einzelne Eschen und Erlen (StU 10-12cm) sind im Abstand von ca. 15m in die Fläche zu integrieren.

12.5.2 Regenwasser
Das durch die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser ist in den Wasserkreislauf zurückzuführen. Dazu ist das Regenwasser in das zentrale Becken um südlichen Baugebietsrand einzuleiten. Durch die Versickerung, Verdunstung und die gedrosselte Abgabe ist das Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

12.5.3 Befestigte Flächen

Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil, wasserdurchlässiges Pflaster).

12.5.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Bei allen Abgrabungsmaßnahmen ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und vorrangig einer Wiederverwendung innerhalb des Plangebietes zuzuführen. Bis zum Zeitpunkt des Wiedereinbaus ist der Boden in Mieten bis maximal 2m Schütthöhe zu lagern und durch geeignete Maßnahmen vor Vernässung zu schützen.

Für Aufschüttungen und Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.

12 .6 Pflanzenlisten (Vorschlagslisten, nicht abschließend):
Unter Berücksichtigung der natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten stehen zur Artenauswahl insbesondere folgende Gehölze zu Verfügung:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Espe)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Cytisus scoparius (Besenginster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Sträucher zur Gewässerrandbepflanzung

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Obstgehölze

Apfelsorten:
Bittenfelder
Danziger Kantapfel
Heimeldinger
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

Birnensorten:
Gute Luise
Katzenkopf
Schweizer Wasserbirne
Stuttgarter Geißhirtle

Kirschsorten:
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Schattenmorelle

Zwetschen:
Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche

Zeitliche Vorgaben:
Die Anlage der Vegetationsflächen hat unverzüglich nach Herstellung der Erschließung und Bebauung gemäß dem Baufortschritt in der nächsten darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Pflanzenqualität / Fachgerechte Pflanzung
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Qualität der Bäume (Hochstamm) muss mindestens einem Stammumfang (StU) von 16-18cm (gemessen im 1m Stammhöhe) entsprechen, die Bäume müssen 3xverpflanzt (3xv) und mit Ballen (mB) sein.

Sträucher müssen mindestens 2xverpflanzt sein und eine Höhe von 100-150cm aufweisen. Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN18916 und 18917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

13. Zuordnung der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zu den flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ziffer 12.5.1 der textlichen Festsetzungen werden den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden, zugeordnet.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor dem Satzungsbeschluss erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a BauGB i.V.m. § 34 BauGB).

Die Gemeinde Impflingen oder ein beauftragter Erschließungsträger führt die Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durch und stellt auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit.

Grundlage für die Erhebung der Kostenbeiträge und die Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke sind die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Erschließungsträger und Eigentümern.

14. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Für mit „II" und „III" gekennzeichnete Flächen gilt:

Innerhalb dieser Flächen sind die Außenbauteile von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden (siehe unten abgebildete Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Außerdem sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleisten.

Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen im belüfteten Zustand sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

Hiervon kann auch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Wohnungen so ausgerichtet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegenden Fenster die in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als 49 dB(A) beträgt.

Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel in der Nacht weniger als 49 dB(A) beträgt.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
II	30	25
III	35	30
IV	40	35

15. Flächen zur Herstellung des Strassenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden privaten Grundstücken bei der Randeinfassung eine Rückenstütze von 0,3 m Breite und 0,6 m Tiefe zulässig. Ggfs. erforderliche Stützmauern, Böschungen und Hinterbeton kommen auf den privaten Grundstücken zu liegen und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern unentgeltlich zu dulden.

16. Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet ist zum Teil als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen, zum Teil sind aufgrund von Voruntersuchungen archäologische Funde zu erwarten. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind daher durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie Grabungen vorzunehmen und Funde zu dokumentieren und zu sichern.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 88 Abs. 1 und 6 der Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005, GVBl. 2005, S. 387

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

Gestaltung der Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach bzw. als ein aus Satteldächern zusammengesetztes Dach oder als versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° auszubilden.

Als Dacheindeckung sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, Ziegel oder Betonsteine in roten bis braunen Farbtönen vorgeschrieben. Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bis zu einer Breite von 3,00 m und in ihrer Kombination nur bis zu einer Gesamtbreite von der Hälfte der Breite zwischen den Ortgängen zulässig. Der Abstand zum Ortgang und zwischen den Einschnitten oder Aufbauten muss mindestens 1,25 m, der Abstand zum First mindestens 0,50 m betragen.

Fassadengestaltung

Glänzende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Vorgärten dürfen nicht als Arbeitsflächen oder Lagerflächen benutzt werden und sind gärtnerisch zu gestalten.

Müllboxen und Mülltonnenstandplätze sind im Vorgartenbereich (in der Planzeichnung gekennzeichnet) unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze unzulässig. Werden Mülltonnenstellplätze im Vorgartenbereich errichtet, sind diese mit Hecken, Holzpalisaden oder verputztem Mauerwerk einzuhausen. Gemauerte Einhausungen sind zu begrünen.

3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 (1) Nr.3 LBauO)
Im Vorgartenbereich (in der Planzeichnung gekennzeichnet) dürfen Einfriedungen max. 0.8 m hoch ausgebildet werden. Als Einfriedungen sind in diesem Bereich ausschließlich Mauern, Laubhecken, Holzlattenzäune oder Metallgitterzäune zulässig. Maschendrahteinfriedungen sind nur in Verbindung mit Vor- oder Hinterpflanzung zulässig.
Einfriedungen außerhalb des Vorgartenbereiches sind ausschließlich als Laubhecken, Holzlattenzäune, Metallgitterzäune oder Maschendrahteinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Fußmauern sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.
Darüber hinaus können im Anschluss an die Gebäude Sichtblenden bis zu 5,00 m Länge und 2,00 m Höhe zugelassen werden.

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" dürfen nicht eingefriedet werden.

Entlang der Wirtschaftswege sind Einfriedungen um 0,50 m zurückzuversetzen (vgl. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz).

HINWEISE

1 Niederschlagswasser

Aufgrund § 2 Landeswassergesetz ist der Anfall von Abwasser, soweit möglich, zu vermeiden. Für das Baugebiet ist daher die Abwasserbeseitigung im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird für das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser eine getrennte Kanalisation verlegt. Das Regenwasser soll in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal zum öffentlichen Versickerungsbecken eingeleitet werden.

Den Grundstückseigentümern wird die Rückhaltung des auf ihrem Grundstück anfallenden Regenwassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) empfohlen.

Ein Einleiten von unbelastetem Niederschlagswasser in die öffentliche Schmutzwasser-kanalisation ist unzulässig.

2 Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen

Insbesondere bei Pflanzungen neben Wirtschaftswegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind die nachbarschutzrechtlichen Bestimmungen (§§42 und 44-46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz) zu beachten.

3 DENKMÄLER

Das geplante Neubaugebiet befindet sich z.T. im Grabungsschutzgebiet bzw. in einem Gebiet, in dem laut archäologischer Prospektion bei Bautätigkeiten archäologische Funde vermutet werden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden 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.

Vorstehende Absätze entbinden Bauträger/ Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE, Direktion Landesarchäologie- Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie Speyer ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Befunde dokumentieren und die ggf. auftretenden Funde geborgen werden können.

4 BAUGRUND

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Die Durchführung von Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

5 LEITUNGEN

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen (Leitungen)soll ein Mindestabstand von 2,0 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Vorsorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)

BauNVO Baunutzungsverordnung i.d.F vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverän-derungen und zur Sanierung von Altlasten, vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)

BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl I S. 2470)

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)

DSchPflG Denkmalschutz- und pflegegesetz, Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

GemO Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. 2008 S. 1)

LAbfWG Landesabfallwirtschaftsgesetz in der Fassung vom 2. April 1998 GVBl. S. 97, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.07.2005, (GVBl. S. 302)

LBauO Landesbauordnung Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

LNatSchG Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft(Landesnaturschutzgesetz) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

LPlG Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 10. 04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 93)

LStrG Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz i.d.F. vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

LWG Landeswassergesetz i.d.F. vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5.10.2007 (GVBl. S. 191)

LNRG Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.7.2003 (GVBl. S. 209)

PlanzV90 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

ROG Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.10.2007 (BGBl. I S.2470)

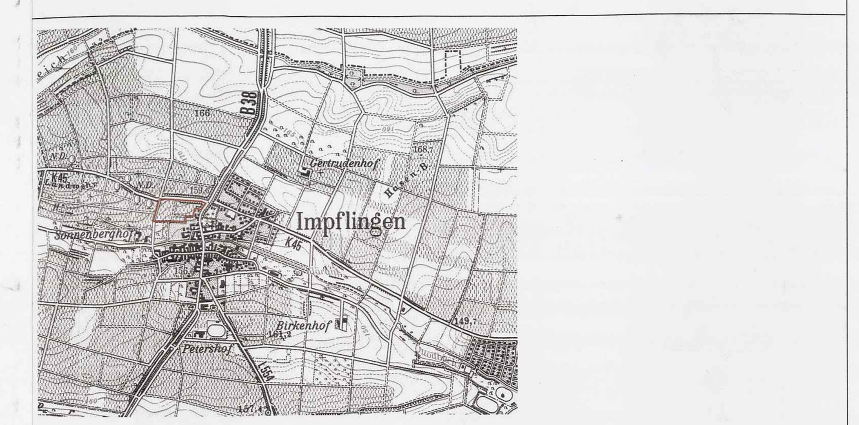
VwVfG Verwaltungsverfahrensgesetz i.d.F. vom 23.01.2003 (BGBl I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S.718)

WHG Wasserhaushaltsgesetz i.d.F. vom 19.08.2002 (BGBl I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)

Projekt

Gemeinde Impflingen
Bebauungsplan
"Im Kirschwingert"

Plan



DATUM	24.02.2009
DRUCK DATUM	24.02.2009
PLANGRÖSSE	A0
MASSSTAB	1:1000
GEZEICHNET	AG/KW
GEPRÜFT	KW

werk-plan
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE
67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTR. 68
TEL.: (0631) 36 20 40
FAX.: (0631) 36 20 444
DIPL.-ING. R. ROLLITZ
DIPL.-ING. M. HEGER