



**VERBANDSGEMEINDE WEIßENTHURM
ORTSGEMEINDE SANKT SEBASTIAN**



**Textfestsetzungen und
Örtliche Bauvorschriften**

„Westlich des Deutschpfädchens“

Satzungsexemplar

Stand: März 2016



Bauschlöter Straße 62, 75177 Pforzheim
Tel. 07231/583-301, Fax. 07231/583-400

INHALT

| | Seite |
|--|--------------|
| A. Rechtsgrundlagen | 2 |
| Nutzungsschablonen und Schema-Schnitte | 3 |
| B. Festsetzung | 4 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) | 4 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) | 4 |
| 1.2.1 Grundflächenzahl | 4 |
| 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen | 4 |
| 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 Bau GB) | 4 |
| 1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Bau NVO) | 4 |
| 1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs 1 Ziffer 3 BauGB) | 4 |
| 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB) | 4 |
| 1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB) | 5 |
| 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) | 5 |
| 1.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB) | 5 |
| 1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB) | 5 |
| 1.11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB) | 5 |
| 1.11.1 Allgemeine Bestimmungen und Pflanzhinweise | 5 |
| 1.11.2 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten innerhalb des Plangebiets | 5 |
| 1.12 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB) | 6 |
| 2. Örtliche Bauvorschriften | 6 |
| 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LbauO) | 6 |
| 2.1.1 Dächer | 6 |
| 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Ein- friedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Ziffer 3 LbauO) | 6 |
| 2.2.1 Vorgärten | 6 |
| 2.2.2 Einfriedungen und Sichtsutzblenden | 7 |
| 2.2.3 Abfallbehälterstandplätze | 7 |
| 2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 8 LbauO) | 7 |
| 3. Hinweise | 7 |
| 3.1 Archäologische Funde | 7 |
| 3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub | 7 |
| 3.3 Auffüllungen | 7 |
| 3.4 Wasserschutzzone | 8 |
| 3.5 Versickerung von Niederschlagswasser Zisternen | 8 |
| 3.6 Hochwasserschutz | 8 |
| 3.7 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik | 8 |
| 3.8 Wärmepumpen und Schallschutz | 8 |
| 3.9 Fassadenbegrünung | 8 |
| 3.10 Baugrunduntersuchungen | 9 |

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

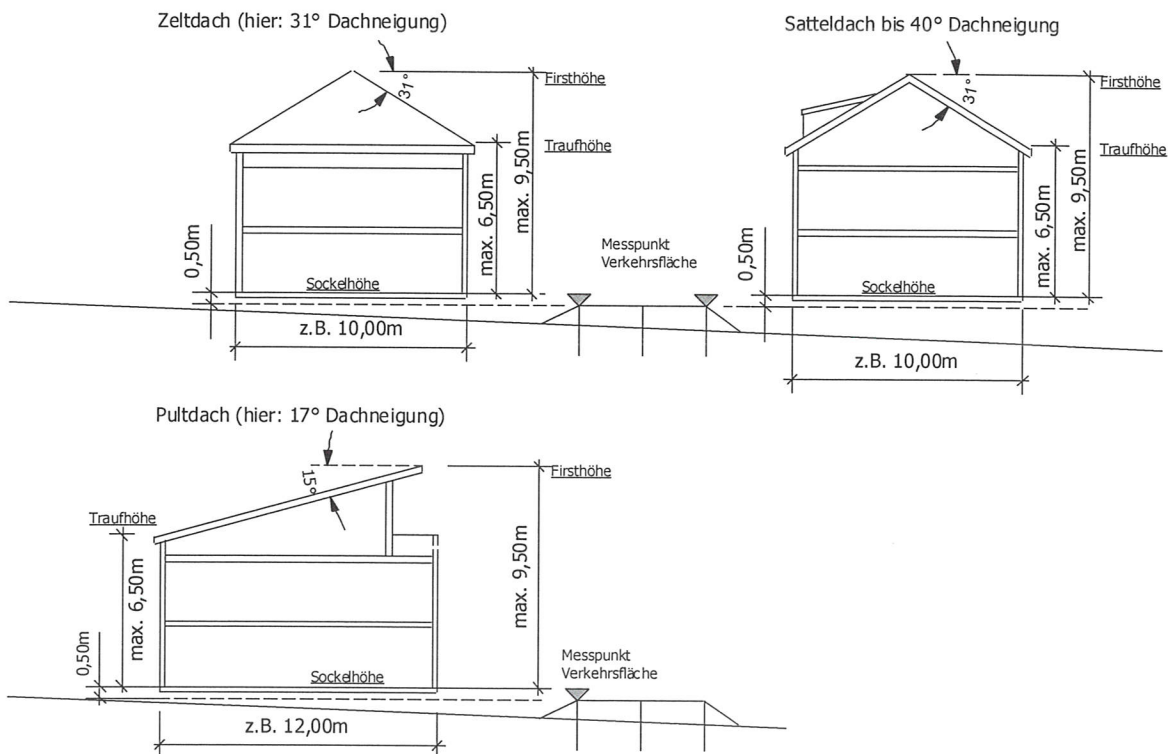
A. .Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387), , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landes-Immissionsschutzgesetz Rheinland-Pfalz (**LImSchG**) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 578) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) , in der derzeit geltenden Fassung.*
- *Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (**LKrWG**) vom 22. November 2013 (GVBl. S. 459), in der derzeit geltenden Fassung.*

Nutzungsschablone

(gilt im gesamten Geltungsbereich)

| | |
|--|---|
| Art der baul. Nutzung WA | Zahl der Vollgeschosse Trauf- und Firsthöhe (TH / FH) — TH = 6,50m, FH = 9,50m |
| Grundflächenzahl 0,35 | Geschossflächenzahl 0,70 |
| Bauweise O E, D | Dachform gen. Dächer/ 25° bis 40° Pulldächer ab 7° |



Schema-Schnitte durch die Bebauung

B. Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16-19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

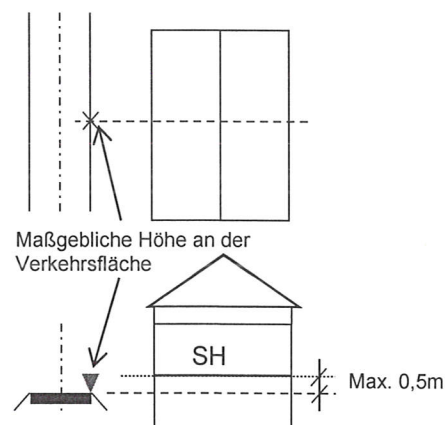
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (z. B. Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) durch Nutzungsschablone im Bebauungsplan festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (Bezugspunkt, Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gemäß § 18 BauNVO

Die Sockelhöhe (SH) wird festgesetzt als maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens; sie darf maximal 0,50 m über der erschließenden Verkehrsfläche liegen, die in Gebäudemitte an das Baugrundstück grenzt. Bezugspunkt für die Trauf- und die Firsthöhe ist die festgesetzte zulässige Sockelhöhe (SH). Bei Eckgrundstücken (Doppelschließung) ist die längere der beiden Grundstücksseiten für die Ermittlung der Sockelhöhe zu verwenden.

Als maximale Traufhöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenhaut des Dachs, gemessen mittig an der Gebäudeaußenwand.

Als maximale Firsthöhe gilt das Maß von der Sockelhöhe (SH) bis zum oberen Abschluss des Dachs.



1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überschreitung überbaubarer Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile (z. B. Erker, Balkone, Freitreppen, überdachte Terrassen, Wintergärten) auf maximal einem Drittel der Gebäudeseite um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.5 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 350 m², für Doppelhaushälften 300 m².

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB, i.V.m. § 12 BauNVO)

Gemäß § 21a BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den Flächen zwischen erschließender Verkehrsfläche und Baugrenze und im seitlichen Grenzabstand zulässig; Garagen müssen jedoch mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinn der LBauO sind, wie z. B. Garten- und Gerätehäuschen und Gartenlauben, sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie auf den Flächen mit Gebot für die Bepflanzung nicht zulässig. Zu den Gebäuden dazugehörige Treppeanlagen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig. Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie des Vorgartenbereichs zulässig (zur Definition des Begriffs „Vorgarten“ siehe auch Ziffer 2.2.1).

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)

Je Wohngebäude als Einzelhaus sowie als Doppelhaushälfte sind im Geltungsbereich höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.9 Niederspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB).

Versorgungsleitungen für Niederspannung (Stromversorgung) und Telekommunikation sind unterirdisch zu führen.

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, zeichnerisch festgesetzt.

1.11 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20, 25a und 25b BauGB)

1.11.1 Allgemeine Bestimmungen

Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist spätestens im Jahr nach Fertigstellung des Baukörpers herzustellen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 12 – 14 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8 – 10 cm.
- Mindestqualität bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzte Ware, 60 – 100 cm Höhe.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen sowie die im Nachbarrechtsgesetz festgelegten Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Die nachfolgend aufgeführte Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens nach eweiliger Gebrauchsfertigkeit des Baukörpers herzustellen.

Die unter den Ziffern 1.11.2 bis 1.11.3 erwähnten Maßnahmeregelungen **AM1** bis **AM7** des Fachbeitrags Naturschutz werden Bestandteil der textlichen Festsetzungen und haben somit rechtliche Bindungswirkung.

1.11.2 Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets

AM 1: Innerhalb des Geltungsbereichs ist diese Fläche (ca. 2.300 m²) mit dem Entwicklungsziel "Feldgehölz mit Wildobstanteil" dauerhaft der freien Entwicklung zu überlassen.

In den Randflächen sind Wildobstbäume wie Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus sylvestris*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) als Hochstamm der Mindestqualität STU 10-12 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entfallende Gehölze sind regelmäßig zu ersetzen.

AM 2: Siehe unten Ziffer 1.11.3.

- AM 3:** Innerhalb des Geltungsbereichs ist diese Fläche (ca. 2.700 m²) mit dem Entwicklungsziel "Streuobstwiese" zu entwickeln. Dazu sind pro Grundstücksfläche von 150 m² je ein Wildobstbaum (z.B. Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Wild-Birne (*Pyrus pyras-ter*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris*) als Hochstamm der Mindestqualität STU 8-10 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Unterwuchs ist in Anlehnung an das Förderprogramm für extensive Landwirtschaft PauLa extensiv zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer einreihigen Hecke aus Wildrose (*Rosa canina*) oder dergleichen landschaftstypisch einzufrieden bis auf ein Tor (Zugänglichkeit für die Unterhaltung), um die empfindlichen Lebensraumfunktionen gegenüber Störungen zu sichern.
- AM 4:** Für den südwestlichen Plangebietsrand ist entlang der privaten Grundstücksgrenzen auf einem 3 m breiten Pflanzstreifen, im Lageplan mit **pfg** bezeichnet, eine Hecke, aus gemischten heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- AM 5:** Für die übrigen privaten Grundstücke gilt die Pflanzverpflichtung, dass mindestens zwei klein- bis mittelkronige heimische Laubbäume (s. Pflanzliste (Anhang 1) bzw. Arten der Pflanzschemata (Anhang 2)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- AM 6:** Es sind mindestens 60 Straßenbäume als Hochstämme der Mindest-Pflanzqualität STU 12-14 mit Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignet sind wärmeliebende Wildobstarten z.B. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).
- AM 6*** Auf der Erweiterungsfläche des Spielplatzes sind mindestens zwei heimische Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- AM 7:** Entlang des Fußwegs - auf der den künftigen Bauflächen zugewandten Seite - ist auf einem extensiv zu unterhaltenen Wiesenstreifen eine Baumreihe aus Hochstämmen im Abstand von 15 m ein heimischer Laubbaum der Mindest-Pflanzqualität STU 12-14 mit Dreibock zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignet sind auch hierfür wärmeliebende Wildobstarten z.B. Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*).

Eine Pflanzliste (Gehölzauswahl) befindet sich im Anhang 1 zu den Textlichen Festsetzungen.

1.11.3 Ausgleich außerhalb des Plangebiets (informell)

- AM 2:** In der Gemarkung St. Sebastian wird derzeitiges Ackerland mit insgesamt ca. 3.500 m in standortheimische Hecken mit Wildobstanteil und Offenland umgewandelt. Dies gilt für folgende Flurstücke:

Flur 14, Parzelle 80 mit 1.700 m²

Flur 14, Parzelle 166/1 mit 1.662 m²

Flur 14, Parzelle 166/2 mit 132 m²

Konkret wird dazu auf einem Drittel der Gesamtfläche eine zwei- bis dreireihige Hecke in Anlehnung an das beigefügte Pflanzschema (Anhang 2) gepflanzt. In diese Pflanzungen sind auf ca. 10 bis 15% der Fläche auch Großbäume wie Eiche oder Esche zu integrieren (s. Gehölzliste).

Die übrige Fläche wird mit einer Gras-Kräutermischung eingesät. Davon wird jeweils die Hälfte wuchsabhängig im Abstand von 3 bis 5 Jahren freigestellt (Ziel: weitgehende gehölzfreie Krautsäume) und die andere Hälfte im Abstand von maximal 2 Jahren gemäht (Ziel: Extensivgrünland).

In dieses externe Offenland sind die gefälltten Stämme der Obstbäume mit Stammlöchern aus dem Geltungsbereich einzubringen. Dazu sind "Pflanzlöcher" von ca. 50 bis 60 cm auszuheben und die Stämme hinein zu rammen und mit der Erde wieder anzu-

füllen. Die zuvor entfernten starken Äste sind an einer besonnten Stelle (Ziel: Insekten-, Käferförderung), vorzugsweise im Randbereich der Heckenpflanzungen der freien Entwicklung zu überlassen. Um den Erfolg dieser Vorgehensweise zu sichern, empfiehlt sich diesbezüglich die Zusammenarbeit der Bauherr/innen mit dem örtlichen Bauhof bzw. der dazu beauftragten Firma und eine rechtlich verbindliche Regelung über den Erschließungsträger (s. Umweltbericht).

1.12 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Kompensationsmaßnahmen gemäß dem Fachbeitrag Naturschutz werden in einem Umfang von ca. 40 % dem Eingriff durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet; die übrigen ca. 60 % der Kompensationsmaßnahmen dienen dem Ausgleich der Eingriffe durch die Bebauung der Baugrundstücke.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 1 LBauO)

2.1.1 Dächer

Als Dachform sind nur geneigte Dächer mit 25° bis 40° Dachneigung zulässig. Für Pultdächer beträgt die Mindest-Dachneigung 7°.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten; sie müssen einen Abstand von mindestens 1,25 m zum giebelseitigen Rand der Dachfläche sowie 0,90 m zum First einhalten (gemessen parallel zur Dachneigung).

Dachaufbauten sowie Dacheindeckungsmaterialien, die der Energiegewinnung dienen, sind ohne Einschränkungen zulässig. Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen maximal 4,00 m breit ausgeführt werden.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 3 LBauO)

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenwärtigen Gebäudekante. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen – als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen und Sichtschutzblenden

Einfriedungen (z. B. Zäune und Hecken) sowie Mauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Als Höhe der Einfriedung gilt das Maß zwischen der Oberkante der nächstgelegenen angrenzenden Verkehrsfläche und der Oberkante der Einfriedung.

2.2.3 Abfallbehälterstandplätze

Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

Die Rückwärtsfahrt von Müllfahrzeugen (Hausmüll, Sperrmüll und Wertstoffe) ist nach den Regelungen der Berufsgenossenschaft den Müllwerkern untersagt, weil hier die Unfallgefahr zu groß ist. Es ist daher erforderlich, das Rückwärtsfahren von Entsorgungsfahrzeugen zu vermeiden.

Aus diesem Grund werden in der Planurkunde Mülltonnensammelstellplätze (in den Einmündungsbereichen der Stichstraßen) ausgewiesen, die zur Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Abholung dienen. Die Anwohner/innen der Grundstücke in einer der Stichstraßen

sind gehalten, am Tag der Abfuhr ihre Müllgefäße zur Abfuhr an den Mülltonnensammelplatz zu bringen und nach der Leerung wieder abzuholen.

2.4 Stellplatzverpflichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Ziffer 8 LBauO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt für frei stehende Einfamilienhäuser sowie für Doppelhaushälften 2,0 Stellplätze je Wohnung.

Für Gebäude mit zwei Wohnungen sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen; weisen eine oder zwei Wohnungen eine Wohnfläche von mehr als 120 m² auf, so sind davon abweichend für jede Wohnung mit mehr als 120 m² je 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Hinweise

3.1 Archäologische Funde

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine konkreten Hinweise auf archäologische Denkmäler vor. Allerdings befindet sich der Planungsbereich innerhalb eines archäologischen Verdachtsgebietes. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht archäologisch untersucht werden müssen (DSchG RLP § 21 Abs. 2). Es wird empfohlen, frühzeitig (mindestens 2 Wochen) vor Beginn von Baumaßnahmen den Kontakt mit der Direktion Landesarchäologie unter landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261-6675 3000 herzustellen.

3.2 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18300 gesondert abzutragen und auf Flächen, die für eine Vegetationsentwicklung vorgesehen sind, aufzubringen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen und durch Entsorgungsnachweis darzulegen.

3.3 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten.

3.4 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A und teilweise auch – jedoch nur mit nicht überbaubaren Flächen – in der Wasserschutzzone II des künftig durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebiets. Die in der Rechtsverordnung aufgeführten Bestimmungen sind einzuhalten. Gemäß der Wasserschutzverordnung sind Erdwärmesonden und Wasser-Wärmepumpen unzulässig.

3.5 Versickerung von Niederschlagswasser | Zisternen

Es wird empfohlen, den auf privaten Flächen anfallenden unbelasteten Niederschlagswasserabfluss (von Dächern, Terrassen und Zugängen) in eine begrünte Sickerwassermulde auf dem Grundstück zu leiten und zur Versickerung zu bringen. Als belastet gilt Niederschlags-

wasser von metallisch blank eingedeckten Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen. Der Überlauf der Mulde soll an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Zisternen, die als Regen- und Brauchwasseranlagen fungieren, sind den Verbandsgemeindewerken Weißenthurm anzuzeigen. Ein Einbau von Schotterpackungen oder Rigolen zur Speicherung oder Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht zulässig.

3.6 Hochwasserschutz

In den südlichen Teilen des Plangebiets kann extremes Hochwasser an der Geländeoberfläche auftreten (Abgrenzung siehe Karte im Anhang der Begründung). Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Hochwasserschutz in den Gebäuden zu treffen. Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

3.7 Stromversorgung bei Hochwasserproblematik

Hausanschluss- und Zähleranlagen zur Stromversorgung müssen auch bei Extrem-Hochwasser gefahrlos bedient werden können und daher hochwasser-sicher angelegt werden. Es ist somit erforderlich, dass sich die Bauherren bereits in der Planungsphase mit dem Netzservice Strom der Energienetze Mittelrhein GmbH | Schützenstraße 80-82 | 56068 Koblenz, in Verbindung setzen und ihre Planungen abstimmen.

3.8 Wärmepumpen und Schallschutz

Nach den Erfahrungen der Ortsgemeinde löst die Schallentwicklung von Wärmepumpen im Freien häufig Probleme mit der Nachbarschaft aus. Es wird daher dringend empfohlen, als Basis der häuslichen Energieversorgung den im Baugebiet angebotenen Energieträger Erdgas zu wählen. Soll dennoch eine Wärmepumpe installiert werden, wird äußerste Vorsicht im Hinblick auf den Nachbarschutz dringend angeraten.

3.9 Fassadenbegrünung

Außenwände von Garagen oder Carports sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

| | |
|--|-------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' | Wilder Wein |
| Euonymus fortunei 'Vegetus' | Spindelstrauch |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |

3.10 Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrunds im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Hangrutschungsgefährdungen geprüft werden.

3.11 Duldung von Betonrückenstützen der Bordsteine und Einrichtungen gemäß § 126 Abs. 1 BauGB

Um keine unbefestigten Verkehrsflächen zu erhalten, werden die Bordsteine zur Einfassung der Verkehrsflächen so gesetzt, dass sie unmittelbar an der Straßengrundstücksgrenze stehen. Damit liegen die Betonrückenstützen, welche technisch dazu dienen, den Rand der Straße abzustützen, auf den privaten Grundstücksflächen.

Gemäß § 126 Abs. 1 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich Zubehör sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Sankt Sebastian, den 15.03.2016

Ortsgemeinde Sankt Sebastian


.....
Henning Oster
Ortsbeigeordneter



Ausgearbeitet durch:

Weber-Consulting Beratungs GmbH

Pforzheim, den
18.10.2013/05.03.2015/22.05.2015



Dipl.-Ing. Dieter Reininghaus

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am 22.03.2016 im Bekanntmachungsorgan „Blick aktuell“ der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Nr. 12/2016).

Verbandsgemeindeverwaltung
Weißenthurm
Tb 4.1 - Bauleitplanung -
Im Auftrag:




Kathrin Schmidt

Anhang 1 Pflanzliste (Gehölzauswahl)

Großkronige, heimische, standorttypische Bäume

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Apfel (*Malus domestica*), Hochstamm z.B. die Sorten Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Rheinischer Winterrambur, Rote Sternrenette

Gartenbirne (*Pyrus communis*), Hochstamm z.B. die Sorten Gellerts Butterbirne, Gute Graue

Süß-Kirsche (*Prunus avium*), Hochstamm z.B. die Sorten Große Schwarze Knorpelkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Zwetschgen(artige) (*Prunus domestica*), Hochstamm z.B. die Sorten Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode

Mittelkronige, heimische, standorttypische Bäume

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Kleinkronige, heimische, standorttypische Bäume

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Wildbirne (*Pyrus pyraster*)

Kletterpflanzen

Efeu (*Hedera helix*)

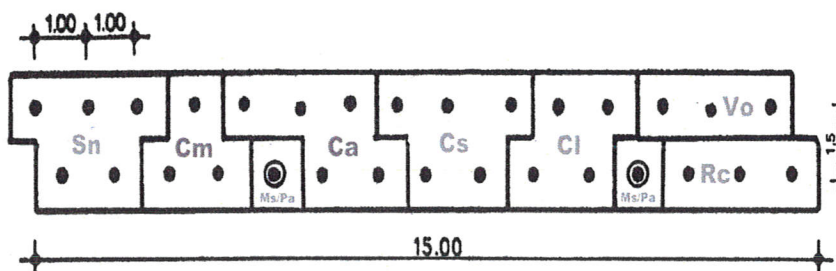
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* "Vegetus")

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")

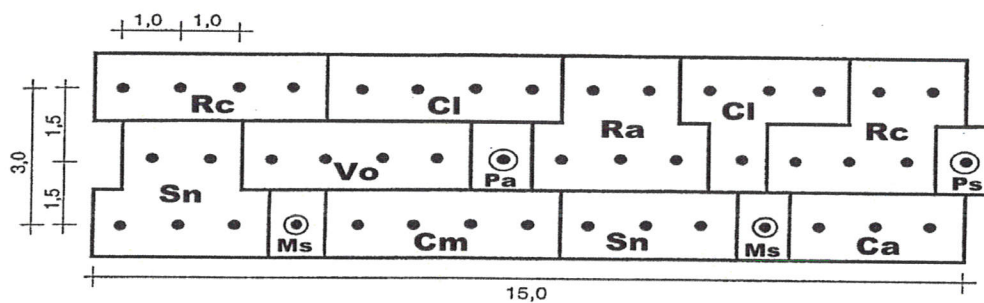
Anhang 2 Pflanzschemata für Hecken

Pflanzschema für zweireihige Hecke (Anzahl der Arten/15 m mit Pflanzqualitäten)



| | | |
|------|--|---------------------------------|
| 2 Ms | Malus sylvestris (Holz-Apfel) | H 3 m v m DB |
| oder | | |
| 2 Pa | Prunus avium (Vogel-Kirsche) | H 3 m v m DB |
| 4 Cl | Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 5 Cs | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |
| 5 Ca | Corylus avellana (Hasel) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |
| 3 Cm | Cornus mas (Kornelkirsche) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |
| 3 Rc | Rosa canina (Hundsrose) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 5 Sn | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 3 Vo | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |

Pflanzschema für dreireihige Hecke (Anzahl der Arten/15 m mit Pflanzqualitäten)



| | | |
|------|---|---------------------------------|
| 2 Ms | Malus sylvestris (Holz-Apfel) | H 3 m v m DB |
| 1 Pa | Prunus avium (Vogel-Kirsche) | H 3 m v m DB |
| 1 Ps | Pyrus pyraeaster (Wild-Birne) | H 3 m v m DB |
| 3 Ca | Corylus avellana (Hasel) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |
| 4 Cm | Cornus mas (Kornelkirsche) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |
| 8 Cl | Cornus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 5 Ra | Rosa arvensis (Feld-Rose) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 9 Rc | Rosa canina (Hundsrose) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 8 Sn | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | verpfl. Str. 3 Tr., o.B. 60/100 |
| 4 Vo | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | verpfl. Str. 4 Tr., o.B. 60/100 |