

WSW & Partner GmbH
Hertelsbrunnenring 20
67657 Kaiserslautern

**BEBAUUNGSPLAN „OBERWIESEN II“
GEMEINDE HOCHSTADT**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
LANDESPFLERISCHER
PLANUNGSBEITRAG
LÄRMERMITTLUNG
BEGRÜNDUNG
PFLANZENLISTEN**

MAI 1996

proj. 277

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Landespflegerischen Planungsbeitrag.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch - BauGB**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Kleingartengesetz (BGBl. I 1994 S. 776)
- **Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG**
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 622)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)**
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)**
in der Fassung vom 1. April 1995 (GVBl. S. 307)
- **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- **Landespflegegesetz für Rheinland-Pfalz (LPflG)**
in der Fassung vom 05. Februar 1979, zuletzt geändert durch das 2. Gesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14. Juni 1994
- **Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 1.1.2 Grünflächen Innerhalb der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind außer Spielgeräte, Fußwege und Gräben zur Sammlung von Oberflächenwasser keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig.

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

- 1.2.1 Grundflächenzahl Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
- Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Planeinschrieb auf 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die max. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.
- 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse Auf Grundlage von § 16 Abs. 2 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
In den im Plan besonders gekennzeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschöß im Dachraum unterzubringen.

1.2.4	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO
	Bezugspunkte	Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die unveränderte Geländeoberfläche in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.
	Traufhöhen	Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und Traufe (= Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut) dürfen folgende Maße nicht überschreiten: Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk bergseitig 4,3 m und talseitig 5,8 m. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk bergseitig 6,4 und talseitig 7,9 m.
	Firsthöhen	Die Firsthöhe wird auf maximal 9,5 m begrenzt.
	Ausnahmen	Bei Hausgruppen sind Firsthöhen bis maximal 10,5 m ausnahmsweise zulässig.
1.3.	Anzahl der Wohneinheiten	Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB maximal nur zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
1.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
1.4.1	Offene Bauweise	In den Baugebieten gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind in den Baugebieten nur Einzel- und Doppelhäuser, nur Doppelhäuser und Hausgruppen oder Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
1.4.2	Baugrenze	gem. § 23 Abs. 3 BauNVO Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.
1.4.3	Stellung der baulichen Anlagen	Die im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

1.5.1	Bauweise und Stellung der Garagen	Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Garagen sind grundsätzlich auf den durch Planzeichen 15.3 der PlanzV festgesetzten Flächen zu errichten. Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt oder bei zusätzlichen Garagen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in deren seitlichen Verlängerung zulässig. Garagen bei Einzel- und Doppelhäusern sind grundsätzlich so anzuordnen, daß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mindestens 5,00 m verbleibt. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.
	Ausnahmen:	Gemeinschaftsgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ziffer 1.5.1 geändert mit Satzungsbeschluss vom

1.5.1

Bauweise und Stellung der Garagen

Für Garagen gelten die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlage entsprechend. Garagen sind grundsätzlich auf den durch Planzeichen 15.3 der PlanzV90 festgesetzten Flächen zu errichten. Sind keine Flächen für Garagen festgesetzt oder bei zusätzlichen Garagen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in deren seitlichen Verlängerung zulässig.
Garagen bei Einzel- und Doppelhäusern sind grundsätzlich so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO für bauliche Anlagen in den Abstandsflächen bleiben unberührt.
Aus städtebaulichen Gründen sind Abweichungen von diesen Festsetzungen möglich.

Ausnahmen:

Gemeinschaftsgaragen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5.2	Nebenanlagen	gem. § 14 BauNVO Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze u.a. Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
-------	--------------	--

1.6 Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

1.6.1	Erschließungsstraße A -	Die Erschließungsstraße A ist als Verkehrsfläche mit separatem Gehweg und alternierenden Parkständen mit Straßenbäumen auszubilden.
-------	-------------------------	---

1.6.2 Mischverkehrsflächen Die sonstigen neu zu errichtenden Erschließungsstraßen im Plangebiet sind als Mischverkehrsflächen herzustellen. Dabei ist auf eine niveaumäßige Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Elektrizität Auf der im Planteil festgesetzten Fläche ist eine Trafostation zu errichten.

Abwasserbeseitigung Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Fläche ist in den Randbereichen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist entlang der Randbereiche ein mehrreihiger Pflanzstreifen dicht anzupflanzen.

Der Pflanzstreifen ist durch Gruppenbildung der Pflanzen, unterschiedliche Anpflanzdichten sowie durch Buchten zu gliedern. Für die Pflanzmaßnahmen sind einheimische Laubbäume 2. Ordnung sowie einheimische Laubsträucher aus beiliegenden Pflanzenlisten zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen (20kV Leitung) abzustimmen.

1.8 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

Ortsrandeingrünung
ÖG1

Die festgesetzte Grünfläche entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Eingrünung des Siedlungskörpers und wird als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den Naturhaushalt herangezogen.

Auf der Grünfläche ÖG1 ist ein mindestens dreireihiges Feldgehölz anzulegen und zu pflegen. Dazu ist je 2,25 m² mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Empfehlungslisten anzupflanzen. Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen gegliedert und aufgelockert werden. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung ist ein mind. 4,0 m breiter Gras-/Krautsaum vorzusehen und von höherem Bewuchs freizuhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

ÖG2

Die innergebietslichen Grünflächen ÖG2 sind mit Streuobst oder alternativ mit Feldgehölzgruppen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Randbereiche der Gräben sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wsserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1.10.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten (s. beigegebene Listen) zu wählen.

1.10.2	private Freiflächen	Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 200 m ² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm oder alternativ 5 Sträucher aus den beigefügten Pflanzenlisten anzupflanzen.
	Vorgärten	Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei ist mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Im Vorgarten ist mindestens ein Baum 2. Ordnung oder alternativ ein Obsthochstamm anzupflanzen. Bei Vorgärten, die weniger als 3 m tief sind, sowie bei Reihen- und Doppelhäusern können alternativ auch jeweils zwei Sträucher aus den beiliegenden Pflanzenlisten im Vorgarten gepflanzt werden. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume im Vorgartenbereich können dabei angerechnet werden.
	Ortsrandeingrünung	Auf den auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens zweireihige Pflanzstreifen anzupflanzen. Dabei ist je 2,25 m ² mindestens ein Strauch oder Baum aus beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Der Pflanzstreifen soll durch Einbuchtungen entlang der Grundstücksgrenzen gegliedert und aufgelockert werden. Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Leitung ist auf die Pflanzung von Bäumen zu verzichten.
1.10.3	Fassadenbegrünung	Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden sind mindestens 20 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände müssen mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen begrünt werden. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m ² zur Verfügung gestellt werden. Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.
1.10.4	Dachbegrünung	Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
1.10.5	öffentliche Verkehrsflächen	Auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes ist je 200 m ² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Bäume im Straßenraum können dabei angerechnet werden.

- 1.11 Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen** Die im Planteil mit **AF** gekennzeichneten Flächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Sammelkompensationsmaßnahmen gemäß § 8 a Abs. 1 BNatSchG dem öffentlichen und privaten Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild zugeordnet.
- 1.12 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) Die im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen dienen zur Ableitung von gesammeltem unverschmutztem Niederschlagswasser. Der Ableitungsgraben ist wasserdurchlässig anzulegen, zu begrünen und zu unterhalten.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 (1) Nr. 1. LBauO

- 2.1.1 Dachformen und Dachneigung
- Innerhalb der Baugebiete sind nur Hauptgebäude mit Sattel- und Krüppelwalmdächern zulässig. Dabei darf die Höhe des Krüppelwalmes ein Drittel des zugehörigen Giebel dreieckes (vertikaler Abstand zwischen Oberkante First und Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut) nicht überschreiten. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt zwischen 38° und 45°. Bei Hausgruppen mit 2 Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk beträgt die zulässige Dachneigung 30° - 45°; bei einem Vollgeschoß im aufgehenden Mauerwerk mindestens 38° - 50°. Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-10°) zulässig. Geneigte Dächer bei untergeordneten Nebengebäuden und Garagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.
- 2.1.2 Materialien im Dachbereich
- Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial naturrote bis rotbraune Ton- oder Betonziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, dunkelbraune, schwarze und graue Dacheindeckungen, Schiefer und Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial oder Kunststoff. Empfohlen werden rote Tonziegel. Metallbleche sind für die Eindeckung von Vordächern und Dachgauben zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.
- 2.1.3 Belichtung des Dachraumes
- Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit Walm-, Schlepp-, Krüppelwalm- oder Satteldach sowie max. zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig. Die Einzelgauben sollen eine Vertikalausrichtung aufweisen und der Fassadengliederung der unteren Geschosse angepaßt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoß im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.4 Fassaden
- Die straßenzugewandte Fassade soll in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollen die Fenster in Achsen übereinander angeordnet (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse eingebaut werden. Gleiches gilt für die sichtbaren Giebelwände.

- | | | |
|-------|------------------------------|--|
| 2.1.5 | Hausgruppen und Doppelhäuser | Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial. |
| 2.1.6 | Gestaltung der Vorgärten | Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. |
| 2.1.7 | Einfriedungen | <p>An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.</p> <p>Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.</p> <p>Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen oder ähnlichen Materialien sind unzulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.</p> |

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten
§ 87 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Oberflächenwasser

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein hydrogeologisches Gutachten durchgeführt. Danach ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur in Teilbereichen möglich. Daher ist die Sammlung des Oberflächenwassers in einem zentralen Polder vorgesehen. Die Ableitung des Oberflächenwassers von den Baugrundstücken ist mit den Werken abzustimmen. Grundsätzlich sollte das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück verbleiben und möglichst als Brauchwasser genutzt werden.

Versickerung und Zisternen

Bei punktuellen Versickerungen ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich. Flächige Versickerungen sind genehmigungsfrei.

Bei einer Speicherung des Oberflächenwassers in Zisternen sollte ca. 50 l Speichervolumen pro m² Dachfläche vorgehalten werden.

Brauchwassernutzung

Bei der Nutzung von Brauchwasser aus Zisternen für Toiletten, Waschmaschinen o.ä. sind Meßeinrichtungen für die Einleitung in die Kanalisation vorzusehen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Pflanzmaßnahmen bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen

Zur Verringerung der mit der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen verbundenen Emissionen wird empfohlen zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen einen insgesamt 5 m breiten Pflanzstreifen anzulegen. Die Pflanzung sollte als Rasterpflanzung (Raster 1,5 m x 1,5 m) mit einheimischen Laubsträuchern und -bäumen erfolgen.

Funde	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können kulturhistorisch bedeutsame Funde auftreten. Vor Beginn der Erdarbeiten sollte die Denkmalfachbehörde unterrichtet werden.</p> <p>Funde müssen unverzüglich der Denkmalfachbehörde angezeigt werden (§ 17 DSchPflG). Die Baustelle ist bis zu einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).</p>
20 kV-Leitung	<p>Innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifens der 20 kV- Leitung dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Pflanzmaßnahmen sollten mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen abgestimmt werden.</p>
Altlasten	<p>Südlich des Plangebietes ist auf den Parzellen Nr. 8837, 8838 und 8839 eine Altablagerungsstelle mit Status Bauschutt und Erdaushubdeponie erfaßt.</p>