PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Dem Bebauungsplan „Mörlheimer Weg Nord" liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal vier Betten je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

Unzulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 BauNVO ist zulässig. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.2 Wandhöhe, Firsthöhe, Gebäudehöhe
Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäude -mitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder versetztem Pultdachdach 6,30 m. Für Gebäude mit „reinem" Pultdach werden Wandhöhen von max. 6,30 m (auf der Straße zugewandten Seite) bis max. 8,0 m (auf der Straße abgewandten Seite) festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut beträgt für Gebäude mit Sattel-, Walm- oder versetztem Pultdach 10,0 m. Für Gebäude mit „reinem" Pultdach sind die o. g. Außenwandhöhen maßgeblich.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen mit Zwerchgiebeln ist bis max. 1,50 m zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist dabei von der Zulässigkeit zur Errichtung solcher Nebenanlagen ausgenommen.

Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb ausschließlich Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 15 m.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Plan festgesetzte Hauptgebäuderichtung ist zu beachten. Bei der Errichtung von „reinen" Pultdächern ist eine Hauptgebäudeausrichtung in Ost-West Richtung vorgeschrieben.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit senkrecht zur Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist dabei ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Errichtung von parallel zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ist nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Grenzgaragen und -carports sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen kann bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.

1.8 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.9 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Baugrundstück sind Zufahrten von insgesamt maximal sechs Meter Breite zulässig. Darin enthalten sind Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätze.

1.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser (insbesondere von Dachflächen) ist auf den Grundstücken selbst zu verwerten. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden.

1.11 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die im Plangebiet ausgewiesene Grünfläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers der angrenzenden Straße. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen. Um die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten ist je Grundstück eine 6 m breite Zufahrt über die Grünfläche zulässig.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Beleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED)

Baumrodungen
Die Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen.

1.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Baumpflanzungen
Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Fassadenbegrünung
Je Hauptgebäude bzw. Nebengebäude ist eine Kletter- oder Rankpflanze gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Ersatzweise können zusätzliche Heckenpflanzungen gemäß Pflanzenliste auf dem jeweiligen Grundstück vorgenommen werden.

1.14 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen neuen Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

1.15 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.15.1 Vermeidungsmaßnahmen 1 – Umsetzen von Zauneidechsen
Im Plangebiet wurden Zauneidechsen festgestellt, daher müssen die im Baufeld vorhandenen Tiere nach der Zaunstellung und vor Beginn der Bauarbeiten gefangen und umgesetzt werden. Die Tiere werden auf die zuvor hergestellte Ausgleichsfläche auf dem angrenzenden Flurstück 974/6 umgesetzt. Der Abfang kann je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und kann bis Anfang / Mitte September dauern. Sollte der Abfang nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so sind weitere Abfangtermine im Spätsommer obligatorisch. Es ist zu beachten, dass adulte Tiere im Laufe des Augusts zurückgezogener leben und somit schwieriger zu fangen sind.

1.15.2 Vermeidungsmaßnahme 2 – Stellen eines Reptilienschutzzauns
Um Eidechsen vor dem Einwandern in das Baufeld zu hindern, soll ein Reptilienschutzzaun aufgestellt werden. Dieser soll an der östlichen und nördlichen Grenze entlang des Plangebiets aufgestellt werden. Beide Zäune müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. vor der Umsiedlung stehen und werden erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z.B. Rhizomfolie, LKW-Plane etc.) und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbe-reich nicht an diesen hochklettern können. An der CEF-Fläche müssen die Pfosten an der Au-ßenseite angebracht werden, damit Eidechsen nicht aus der Ausgleichsfläche entweichen können. Der Zaun muss regelmäßig (alle 2-4 Wochen) kontrolliert werden.

1.15.3 Vermeidungsmaßnahme 3 – Rodungen von Gehölzen (Vögel/Fledermäuse)
Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel und Fledermäuse getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen **1. Oktober und 28./29. Februar** durchzuführen (§39 (5) BNatSchG). Potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse dürfen erst zwischen dem **1. November und 28./29. Februar** gerodet werden (Höhlenbäume auf Obstwiese).

Um keine Zauneidechsen währen der Rodung zu verletzen/töten müssen außerdem folgende Bestimmungen eingehalten werden: Entweder werden die entsprechenden Gehölze vor dem Umsetzen der Tiere händisch bis zur Wurzel gekappt und die übrigen Wurzelstöcke nach dem Umsetzen entfernt; oder die gesamte Rodung findet nach dem Umsetzen der Reptilien statt.

1.15.4 Vermeidungsmaßnahme 4 – Zeitliche Regelung zum Entfernen der Holzstöße
Die im Gebiet befindlichen aufgeschichteten Holzstöße könnten als Winterquartier der Rauhautfledermaus genutzt werden. Die Art wurde zwar nicht im Gebiet nachgewiesen, da es sich bei der Rauhautfledermaus aber um eine wandernde Art handelt, ist ein Überwintern im Gebiet nicht auszuschließen. Um das meist tödlich endende Aufwecken der Tiere aus dem Winterschlaf zu vermeiden, sollten diese vor Ende Oktober oder nach Anfang April abgetragen werden.

1.15.5 Vermeidungsmaßnahme 5 – Aufstellen einer Totholzpyramide
Um Beeinträchtigungen des Rosenkäfers zu vermeiden, soll eine Totholzpyramide auf der Ausgleichsfläche aufgeschichtet werden. Diese ist aus den gerodeten Bäumen des östlichen Teils des Plangebiets (Flurstücke 977 und 978) herzustellen.

1.16 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

1.16.1 CEF 1 - Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse
Vor der Umsetzung der Reptilien muss eine benachbarte Fläche aufgewertet werden, auf die die Tiere gesetzt werden können. Für die Aufwertung bietet sich das Flurstück 974/6 an. Hiervon sollen 2.400m² als Ausgleichfläche genutzt werden. Dabei sollen 6 Totholz-Erdsubstrat-Kombinationen mit Ausmaßen von ca. 1,5 x 3m, Höhe ca. 80 cm, errichtet werden. Für die Errichtung wird ein ca. 70 cm tiefer länglicher Graben ausgehoben (der Aushub wird seitlich zwischengelagert) und mit Totholz oder Steinen bis auf eine Höhe von rund 80 cm (ab Bodenoberkante) aufgefüllt. Das verwendete Totholz von nach Möglichkeit heimischen Gehölzarten soll möglichst strukturreich sein (Stämme, stark verzweigte Äste, Stubben, Borke etc.) und viele Hohlräume aufweisen. Zuerst sollen kleinere Totholzmaterialen gemischt mit mittelgroßen Stücken bzw. entsprechende Steine in den länglichen Graben gefüllt werden, um den Tieren Überwinterungsmöglichkeiten zu schaffen. Nach oben hin soll das Material gröber und größer werden und muss erkletterbar sein. Anschließend wird der Aushub angelagert, um einen Wall zu bilden.

Die ggf. während der Errichtung entstandenen Fahrgassen können bestehen bleiben und stellen weitere Strukturen im neuen Reptilienhabitat dar.

1.16.2 Pflege des Außenbereichs
Die offenen Bereiche der Aufwertungsfläche sollen sich durch eine partielle Mahd struktur-und blütenreich entwickeln. Zum Schutz der vorhandenen Tiere sollen schonende Geräte (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) eingesetzt werden. Die Schnitthöhe von 15 cm darf nicht unterschritten werden. Zwischen Mai und Anfang September soll dreimal jährlich gemäht werden; pro Durchgang auf je einem Drittel der Fläche. Zur zusätzlichen Sicherheit soll beim Mähen ein Abstand von mindestens 30 cm zur früheren Mähkante eingehalten werden. Die so geschaffenen Strukturen sollen ganzjährig erkennbar sein; ggf. können zusätzliche Mahddurchgänge durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu mindestens 70 % zu entfernen; auf der Fläche verbleibendes Material wird zu einem Haufen zusammengeharkt und dient so als Sonnenplatz (Blanke 2015).

Aufkommende Gehölze sind ab einer gewissen Höhe zu entfernen; es wird eine strukturreiche Ausstattung der Fläche angestrebt. Nach einigen Jahren mit partieller Mahd können die jährlichen Mahdtermine reduziert werden, vorausgesetzt die entwickelten Strukturen bleiben weiterhin erhalten.

Je nach Bedarf soll außerdem der Totholzhaufen durch anfallendes Totholz bzw. Sand ergänzt werden.

1.16.3 CEF 2 - Ausgleichsmaßnahme für Fledermäuse
Durch das Roden von Bäumen im Plangebiet können potenziell geeigneten Fledermausquartiere verloren gehen. Dieser langfristige Verlust soll durch das Aufhängen von 3 Fledermauskästen an Bäumen (nicht an Gebäuden) ausgeglichen werden. Diese können in dem Gehölzstreifen entlang des Grabens an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche aufgehängt werden. Geeignet sind zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere. Die Kästen müssen nach der Rodung bis zum darauffolgenden Frühjahr angebracht sein. Der Einflug muss mind. 3 m hoch angelegt werden. Nach Möglichkeiten sollte er nach Süden oder Osten exponiert werden. Anbringung an eher störungsarmen Bereichen (kein Licht etc., nicht direkt an Verkehrswege auf Grund des Kollisionsrisikos). Das Einflugloch muss frei zugänglich und nicht durch die Vegetation o. ä. verdeckt sein. Der freie Einflug muss gewährleistet sein. Fledermauskästen müssen mindesten alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit geprüft werden. Falls eine Reinigung je nach Kastentyp notwendig ist, muss diese jährlich erfolgen.

1.16.4 CEF 3 – Ausgleichsmaßnahme Grünspecht
Durch das Roden von Bäumen im Plangebiet können potenziell geeignete Höhlenbäume für den Grünspecht verloren gehen. Dieser langfristige Verlust soll durch das Aufhängen von 3 Nistkästen für Spechte an Bäumen (nicht an Gebäuden) ausgeglichen werden. Diese können in dem Gehölzstreifen entlang des Grabens an der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche aufgehängt werden (z. B. Schwegler 1SH). Die Kästen müssen nach der Rodung bis zum darauffolgenden Frühjahr angebracht sein. Der Einflug muss mind. 3 m hoch angelegt werden. Das Einflugloch muss frei zugänglich und nicht durch die Vegetation o. ä. verdeckt sein. Der freie Einflug muss gewährleistet sein. Die Kästen müssen jährlich gereinigt werden und können dabei auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften
Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Mörlheimer Weg Nord" liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

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

2.1.1 Fassadengestaltung
Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dächer
Zulässig für Hauptgebäude sind Pultdächer sowie gleichseitig geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt für Walmdächer 10 bis 28 Grad, für „reine" Pultdächer 10 bis 20 Grad und für Satteldächer, Krüppelwalmdächer sowie versetzte Pultdächer 28 bis 40 Grad.

Die Dachdeckung hat ab 28 Grad Dachneigung mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 1/4 der Dachfläche) sind auch Verglasungen und Metalldeckungen zulässig. Bei geringerer Dachneigung sind Metalldeckungen - mit Ausnahme von unbeschichteten Metalldeckungen aus Blei, Zink oder Kupfer - und Verglasungen allgemein zulässig. Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind auf allen Dachformen allgemein zulässig.

Angebaute oder freistehende Garagen und Nebengebäude können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäude sind zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchgiebel
Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere maximal 1/2 der Gebäudelänge.
- Abstand vom Ortgang mindestens 1,5 m.

Dachgauben können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Breite eines Zwerchgiebels bis max. 1/3 der Dachlänge.
- Je Dachseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe darf durch den Zwerchgiebel bis max. 1,50 m überschritten werden.
- Die Firstlinie des Zwerchgiebels muss mind. 0,75 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegen.

Zwerchgiebel können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind zulässig:
- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis max. 1,0 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis max. 1,0 m Höhe
- Geschnittene Hecken bis max. 1,20 m Höhe

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind allgemein unzulässig.

Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind unzulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. des angrenzenden Gehweges in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Für sonstige Einfriedungen und Zäune gelten die Bestimmungen der LBauO sowie des Landesnachbarrechtsgesetz RLP zu beachten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, o.g.) auszuführen.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Je Wohnung sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. „Gefangene Stellplätze" sind, soweit einer Wohnung zugeordnet, zulässig.

Pflanzenliste
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Bäume I. Ordnung
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata.

Bäume II. Ordnung
Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Magnolie	Magnolia kobus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Ziersträucher
2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiskus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberitze*	Berberis
Buchsbaum**	Buxus arborescens
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster**	Ligustrum
Spiere	Spieraea
Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Faulbaum	Frangula alnus
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball*	Viburnum opulus

Klettergehölze

Clematis	Clematis spec.
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera spec.
Kletterrose	Rosa spec.
Blauregen**	Wisteria sinensis

Obstbäume
Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken
**schwach giftig bis giftig*
*** giftig bis sehr giftig*
Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

HINWEISE

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um jungsteinzeitliche und römische Siedlungsfunde (Fundstellen Offenbach 24 und 28).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1. Bedingungen
1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen
2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Baugrund
Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz
Erdaushub
Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mie-ten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/ abrufbar.

3.6 Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.7 Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbewirtschaftung
Anfallendes Oberflächenwasser ist in dafür vorgesehenen Mulden zur Versickerung zu bringen. Weiterhin besteht die Möglichkeit das Wasser in Zisternen (für Gartenbewässerung) zu sammeln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. Die Bemessung der Mulden muss gutachterlich mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt werden.
Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß§ 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem örtlichen Wasserversorger zu melden sowie gemäß § 17 der Allgemeinen Entwässerungssatzung dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Offenbach vor Errichtung anzuzeigen. Jede negative Beeinflussung des Trinkwassers ist auszuschließen.
Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.
Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.
Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.
Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.
Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen und mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Außerdem hat die Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke dahingehend festgeschrieben, dass die Oberflächenentwässerung in Absprache mit dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Offenbach bzw. den Vorgaben der oberen Wasserbehörde zu erfolgen hat. Das anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich auf dem Grundstück zu verwerten. Eine Einleitung in das Abwassersystem ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen. Die Zufahrten, Stellflächen und Fahrgassen sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Öko-Pflaster). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserbilanz erstellt. Detailliertere Aussagen können hierzu in Ziffer 10 der Begründung entnommen werden.

3.8 Starkregen/Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandsgemeinde Offenbach wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Gemäß der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/) aus dem v.g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind potentielle Überflutungen an Tiefenlinien nördlich des Planbereichs, beidseitig zum „Oberer Wahlengraben" (Gewässer III. Ordnung), ausgewiesen.

Bei einer Erstellung eines örtlichen Hochwasservorsorgekonzepts könnte sich eine eventuelle Gefahrensituation für den Planbereich konkretisieren. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.9 Trinkwasserversorgung
Es wird empfohlen die Gestaltung des neu zu errichtenden Trinkwasser-Versorgungsnetzes so durchzuführen, dass ein kontinuierlicher Durchfluss im Netz sichergestellt wird. Stichleitungen sollen vermieden, dafür Ringleitungen oder Leitungen mit mehreren Zugängen, ggf. mit Schieberkreuz vorgesehen werden.

Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.10 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Offenbach) zuzuführen.

3.11 Geothermische Nutzung
Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html) hingewiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.12 Telekommunikationslinien
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom und Vodafone. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist dies mindestens drei Monate vor Baubeginn bei den Versorgungsträgern zu beantragen damit Planung und Bauvorbereitung, sowie die notwendigen Arbeiten durchgeführt werden können.

3.13 Abstand zu Landwirtschaftsflächen
Zwischen landwirtschaftlich genutzten Anbauflächen (auf denen Pflanzenbehandlungsmittel ausgetragen werden) und dem Wohngebiet sollen zum Schutz ausreichend breite Grenzflächen oder ausreichend hohe (2 – 2,5 m hohe), dicht bewachsene Hecken- oder Gehölz-Schutzstreifen vorgesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE:

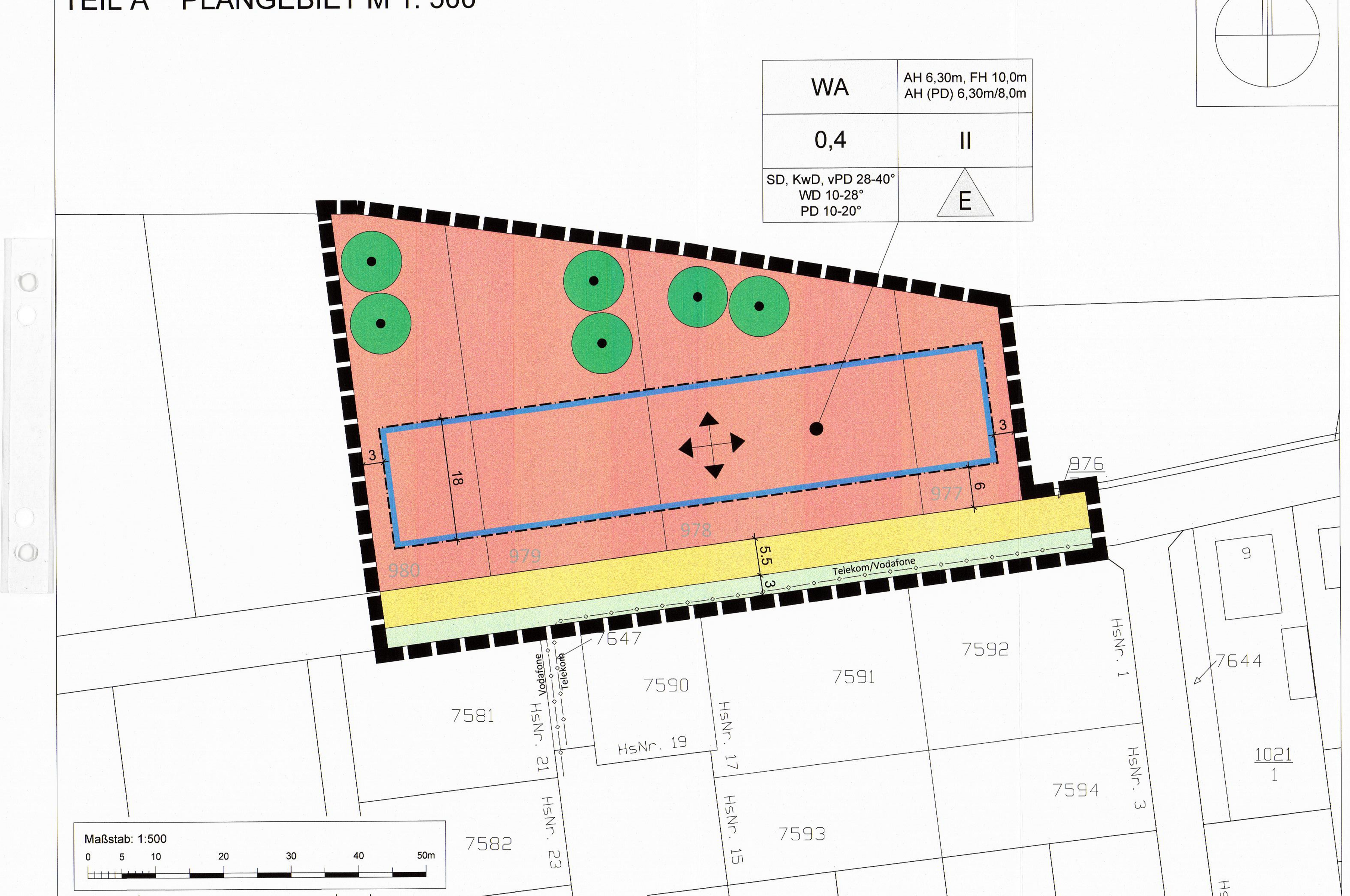
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 15.10.2019
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 14.10.2021
Beschluss der Offenlage	am 05.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am 14.10.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 22.10. bis 22.11.2021
Beteiligung der Behörden uns sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.10.2021 (§4 Abs. 2 BauGB)	vom 19.10 bis 19.11.2021
Behandlung der eingegangen Anregungen und Bedenken	am 12.04.2022
Satzungsbeschluss	am 12.04.2022

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.
Offenbach/Queich, den 09.06.22
Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)
Gemeinde Offenbach · Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.06.22 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 12.04.2022 in Kraft.
Offenbach/Queich, den 16.06.22
Axel Wassyl (Ortsbürgermeister)
Gemeinde Offenbach · Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Die Mitteilung über die Beschlussfassung an die Stellungnehmer (§ 3 Abs. 2 S. 3 und 4 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 10.06.22

TEIL A PLANGEBIET M 1: 500



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)
WA — allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
AH — maximale Außenwandhöhe
FH — maximale Firsthöhe
II — Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Erhaltung: Bäume

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

Anforderungen an die Gestaltung
SD, WD, KwD, PD,vPD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztes Pultdach
28-40° — zulässige Dachneigung
Hauptfirstrichtungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Außenwandhöhe Firstwandhöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	Bauweise

TEIL B ARTENSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE M 1: 1000

Planzeichen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche

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

Gemeinde Offenbach/Queich

Bebauungsplan „Mörlheimer Weg Nord" nach § 13b BauGB

Endfassung vom 12.04.2022

	Datum	Name	Projekt
bearbeitet	April 2022	dgr	07OBQ21011
gezeichnet	April 2022	dgr	
Maßstab	1 : 500		Plan-Nr. SB05BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07OBQ21011_bp_220414.dwg — Plangröße : 0,46 m²

BIT STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-46
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de
Karlsruhe, den 20.07.2021
Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen