Textteil

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 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:

- 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

Die maximale Außenwandhöhe, gemessen von der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte 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.

Bei der Errichtung von Doppelhaushälften dürfen die zulässigen Außenwandhöhen um maximal 0,50 m unterschritten werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhaushälften mit der gleichen Außenwandhöhe errichtet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhen mit Nebengiebeln, Zwerchhäusern und Dacherkern ist zulässig.

1.3 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 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 sowie in Teilbereichen Doppelhäusern mit einer maximalen Gebäudelänge von 20 m.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan festgesetzte Hauptgebäuderichtung ist zu beachten.

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 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Parallel zur Straße aufgestellte Garagen und Carports dürfen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.

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

1.7 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnung zulässig.

1.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der im Plan dargestellten Aufteilung der Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Stellplätze) kann im begründeten Fall abgewichen werden.

1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

Das im Plan gekennzeichnete 20-kV-Stromkabel ist im Zuge der Erschließungsarbeiten sowie der Neugestaltung des Sonderbaches in Abstimmung mit den Platzwerken zu verlegen.

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage einer Transformatorstation zulässig. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

In der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken zulässig. Die Darstellung im Plantext ist dabei unverbindlich.

1.11 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. Februar erfolgen.

Bachrenaturierung
Auf der im Plan dargestellten Maßnahmenfläche ist für den Sonderbachgraben ein neuer, na-turnaher Verlauf herzustellen. Die Ausbildung hat im hydraulisch erforderlichen Querschnitt mit wechselnden Böschungsneigungen zu erfolgen. Verbauungen sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen, eine naturliche Entwicklung ist so weit wie möglich zuzulassen. Die Flächen nördlich und südlich des Grabens sind abschnittsweise mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Freiflächen sind als Extensivwiese auszubilden, Teilbereiche sind der Sukzession zu überlassen. Wege sind mit wassergebundener Decke o.g. herzustellen. Die im Plan dargestellte Wegeführung sowie der Verlauf des neugestalteten Bachlaufes sind als unverbindlich anzusehen und darf im Zuge der Ausführung verändert werden.

1.12 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumpflanzungen
Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden, insgesamt sind 40 Hochstämme im Straßenraum vorzusehen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste auszuwählen und auszubilden. Teilbereiche sind der Sukzession zu überlassen. Wege sind mit wassergebundener Decke o.g. herzustellen. Die im Plan dargestellte Wegeführung sowie der Verlauf des neugestalteten Bachlaufes sind als unverbindlich anzusehen und darf im Zuge der Ausführung verändert werden.

Fußwegbegleitende Grünstreifen
Die fußwegbegleitenden Grünstreifen sind mit Landschaftsrasen anzusäen (Regio-Saatgut) und extensiv zu pflegen.

Ortsrandbepflanzung
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine 3-reihige Ortsrandbepflanzung aus gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste als Hecke mit eingestreuten Kleinbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Fremdländische Gehölze sowie immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

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

1.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als planexterne Kompensationsmaßnahme ist gemäß Darstellung im Plan entlang des Oberen Wählengrabens eine mindestens 3-reihige Ortsrandbepflanzung aus heimischen Sträuchern mit eingestreuten Kleinbäumen auf einer Länge von ca. 130 m sowie einer Breite von 5 m vorzusehen. Insgesamt sind ca. 400 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Endhöhe der Bepflanzung beträgt 3 bis 5 m für Sträucher und höher für Kleinbäume. Die Hecke soll freiwachsend sein, ein Formschnitt ist unzulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften

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. Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen. Gebäude mit Pultdächern sind in der Form auszurichten, dass die Dachneigung zur jeweiligen Erschließungsstraße abfällt.

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. Die Begrünung von Flachdächern wird hierbei empfohlen.

2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchhäusern

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 und Zwerchhäusen können hinsichtlich der Dachneigung vom Hauptdach abweichen.

2.2 Einfriedungen
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen 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

Zum Landschaftsraum sowie zur südlich angrenzenden Maßnahmenfläche sind als Einfriedung ausschließlich **Hecken, Drahtzäune mit Hinterpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung zulässig. Immergrüne Hecken aus** Nadelgehölz sind allgemein unzulässig.

Eine Beeinträchtigung des Lichtraumprofiles der Erschließungsstraßen durch auswachsende Hecken ist zu unterbinden.

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.

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.

Anhang Pflanzenliste

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ord-nungsgemäß 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 cm

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

Obstbäume
Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Ziersträucher
2 x versetzt pflanzt 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	Spiraea	Eibe*	Taxus baccata

Ortsrand-Hecke

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Berberitze	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

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.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle solle mindestens eine Woche unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Dies entbindet Bauträger/ Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen - in Absprache mit den ausführenden Firmen - planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

3.3 Baugrund

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

3.4 Bodenschutz

Erdaushub
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden **entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist** - soweit bautechnisch möglich - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzreste durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes **Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes** nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ein- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Für nicht überbaute Flächen sind **während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare** Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen
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 Vollzughilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Radonbelastung

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.

3.6 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches zur Gewinnung von Erdwärme durch das unter Bergaufsicht stehende Unternehmen HotRock, Erbprinzenstraße 27, 76133 Karlsruhe. Die bereits verfüllte Kohlenwasserstoffbohrung „Offenbach 6" befindet sich im Bereich des Plangebietes. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Erlaubnisfeld „Offenbach/Pfalz" (Erdwärme, Kohlenwasserstoffe). Eigentümerin des Erlaubnisfeldes ist für Kohlenwasserstoffe die Firma GDF SUEZ E&P, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems), für Erdwärme die Firma HotRock Holding GmbH, Erbprinzenstraße 27, 76133 Karlsruhe. Eine Kontaktaufnahme mit den genannten Eigentümerinnen wird empfohlen.

3.7 Klassifizierte Straßen

Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen sowie des Rad- und Gehweges ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

3.8 Abgrenzung von Straßenflächen

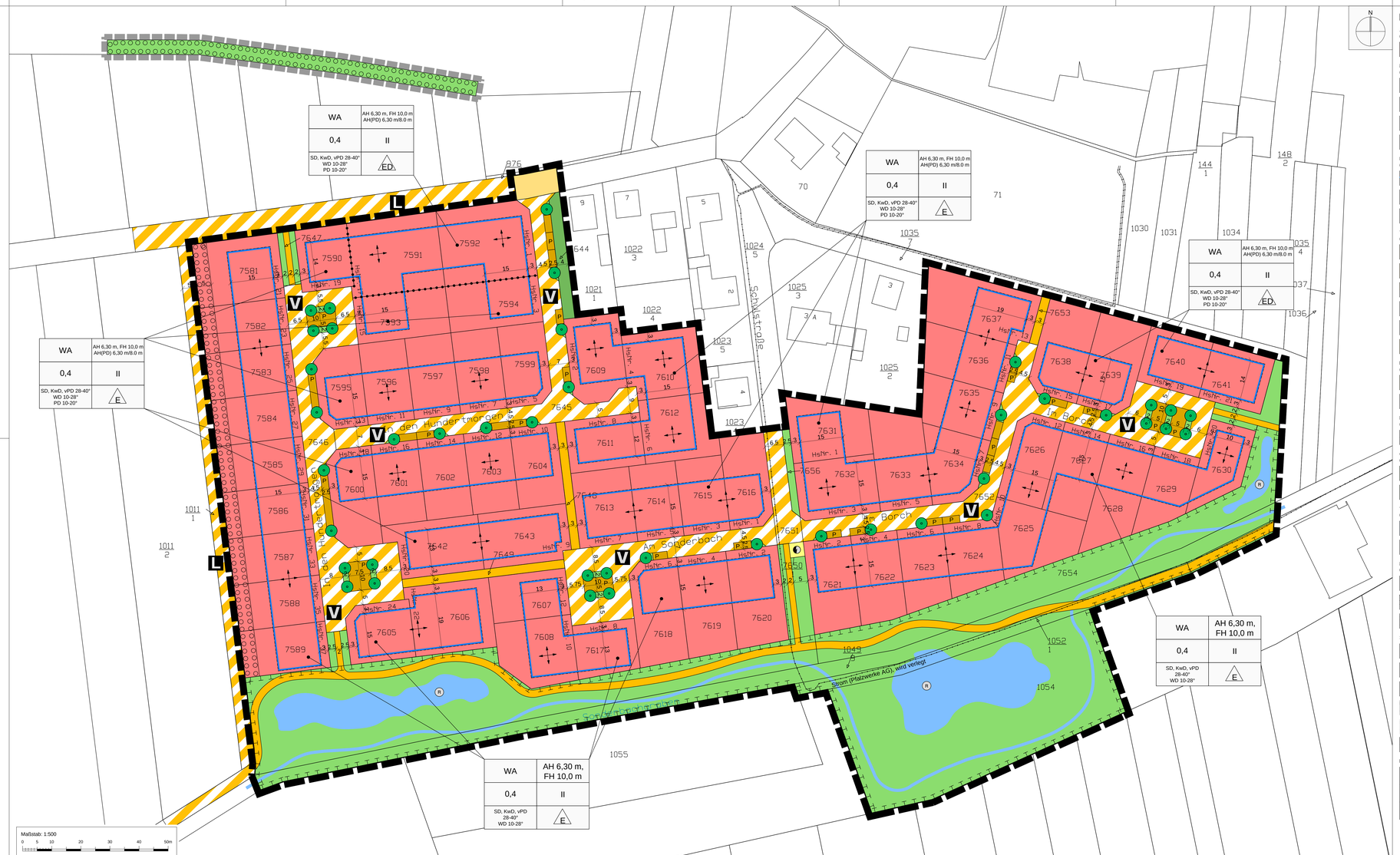
Die zur Herstellung des Straßenkörpers in den Grundstücken eventuell notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für die Rückenstütze von Begrenzungssteinen. Die Aufstellung von Masten für die Straßenbeleuchtung ist bis 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers zu dulden.

3.9 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserabteilung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.10 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, in Zisternen zu sam-meln oder für die Brauchwassernutzung zurückzuhalten. 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.



Planzeichen

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)

II — Zahl der Vollgeschosse

AH — Maximale Außenwandhöhe

FH — Maximale Firsthöhe

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

- Baugrenze
- ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg, Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- L — Landwirtschaftlicher Weg
- P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlagen
- Elektrizität

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

- Unterirdische Versorgungsleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen (unverbindliche Darstellung)
- R — Retentionsraum/Regenrückhaltebecken (unverbindliche Darstellung)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Einzelpflanzgebot
- Flächenhaftes Pflanzgebot
- Maßnahmenfläche

Sonstige Planzeichen

- SD, WD, KwD, PD, vPD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, versetztes Pultdach
- 28-40° — Zulässige Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Planexterne Kompensationsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Außenwandhöhe Firsthöhe
Grundflächen-zahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Dachform, Dachneigung	Bauweise

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)	am 14.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 19.05.2016
Auslegungsbeschluss	am 14.04.2016
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	am 08.09.2016
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 19.09. bis 19.10.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 05.09. bis 19.10.2016
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 15.11.2016
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 15.11.2016

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2016 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.

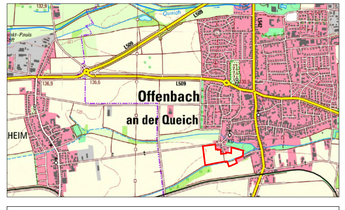
Offenbach/Queich, den 20.02.2017

Axel Wassyl (Bürgermeister)

Rechtskraftvermerk
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.02.2017 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2016 in Kraft.

Offenbach/Queich, den 20.02.2017

Axel Wassyl (Bürgermeister)



Gemeinde Offenbach/Queich

Bebauungsplan "Hinter der Kirche",
1. Änderung

Endfassung vom 15.11.2016 — Projekt 07OBQ16040

	Datum	Name	Anlage
bearbeitet	Nov. 2016	lpe	
gezeichnet	Nov. 2016	lpe	
geprüft	Nov. 2016	lpe	
Maßstab			Nummer
1 : 500			SB03BP001

EDV - ... \ Kataster \ VP \ 07OBQ16040_SB03BP002_161115.dwg Layout: BP_500 Plangröße: 0,84 m²

Auftraggeber / Antragsteller:
Gemeinde Offenbach
Konrad-Lerch-Ring 6
76377 Offenbach/Queich
Telefon: 06348 996-0
Telefax: 06348 996-141
E-Mail: rathaus@offenbach-queich.de

Offenbach, _____

Planverfasser:
Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 15
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-96
info@proell-miltner.de
www.proell-miltner.de

Karlsruhe, 15.11.2016

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)