

# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BREITENHEIM

## FÜR DAS TEILGEBIET „AUF DER STAY - IN STAFFEL“

– FLUR 15, 16, 17 –

M. 1 : 1000

+ 1. Änderung



### VERFAHRENSVERMERKE:

- Auflösungsbeschluss vom 06.02.2005...
- Der Bebauungsplan hat nach Beschluss durch den Gemeinderat...
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 09.09.2005 vom Gemeinderat...
- Auflösungsvermerk...
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 06.01.2005...

Ort, Datum

Unterschrift  
Der Ortsbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. Nr. 2) vom 31.12.2002, S. 481)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)
- § 17 des Landespflegegesetzes (LPfG) i. d. F. vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001 S. 29)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)

### TEXTFESTSETZUNGEN:

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB § 1 (2) BauNVO	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse: II GRZ = 0,3; GFZ = 0,6	O

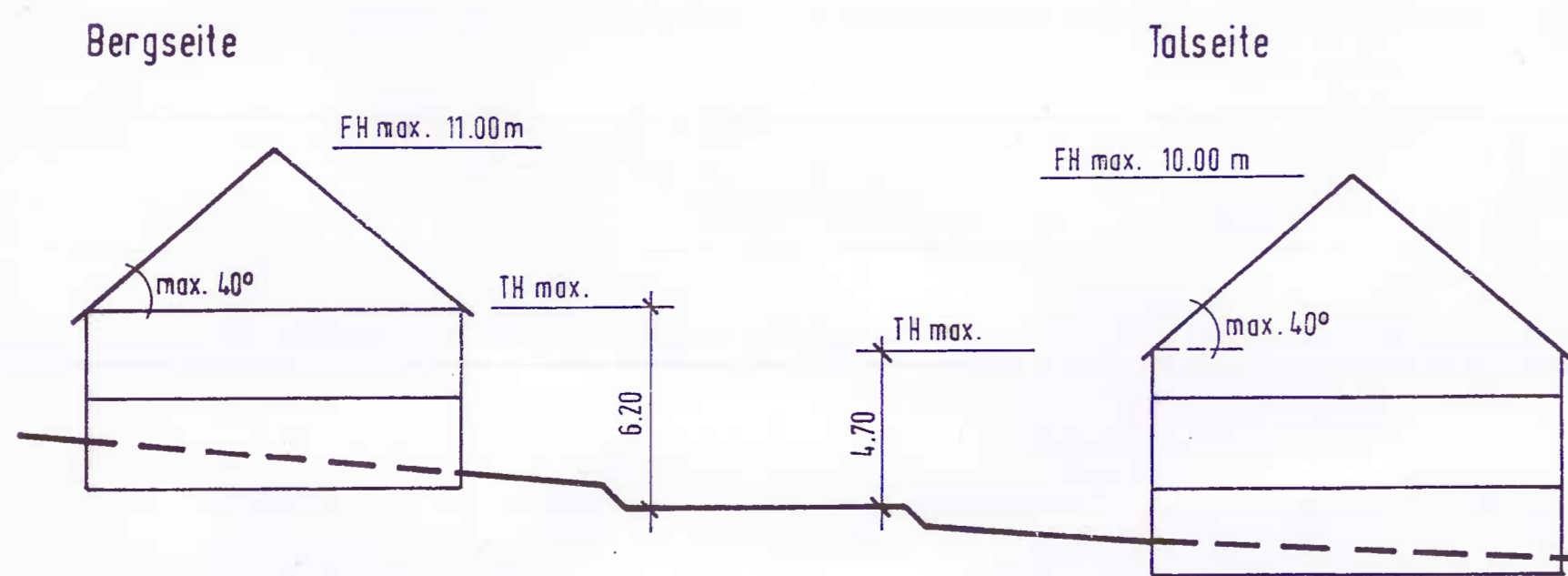
Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Bei freistehenden Einzelhäusern und Hausgruppen (z. B. Reih-, Kettenhäuser) sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

2. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und müssen einen Abstand von mind. 5,00 m von den Straßenbegrenzungslinien einhalten.

3. Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und 23 (5) BauNVO)  
Garagen sind nach LbauO zulässig. Überdachte Stellplätze (Carport) sind wie Garagen zu behandeln.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)  
Die Höhenlage der Hauptbaukörper (d.h. Erdgeschoss/Boden) wird mit max. 0,50 m über den Straßenhöhen festgesetzt. Diese Höhe wird in der Mitte der Gebäudefront entlang der Straßenbegrenzungslinie gemessen. Im Bereich von Gebäuden erhaltene Gelände.

5. Gebäudehöhe (§ 2 (5) BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO)  
Es werden maximale Trauf- und Firsthöhen (TH/FH max.), differenziert nach Berg- und Talseite, festgesetzt:  
Für die Grundstücke, die von der Straße aus talseitig liegen:  
T/TH max. = 4,70 m  
T/FH max. = 10,00 m  
Für die Grundstücke, die von der Straße aus bergseitig liegen:  
B/TH max. = 6,20 m  
B/FH max. = 11,00 m  
Bezugspunkte der Traufhöhe sind die Straßenhöhen und der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachkante.



6. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB  
In Verbindung mit  
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB

6.1 Gestaltung der Ausgleichsfläche nördlich der nordöstlichen Bauzeile (auf den Flurstücken 168/2, 169, 170/1)

Innerhalb der ca. 2.250 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Ausgleichsfläche nördlich der nordöstlichen Bauzeile (auf den Flurstücken 168/2, 169, 170/1) sind zur Entwicklung einer naturnahen Bachauze folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Zunächst ist ein Streifen von 10m ab dem Rand der Bachparzelle künftig von jeglicher Nutzung freizuhalten. Dieser Bereich ist der freien Entwicklung zu überlassen.
- An den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen sind Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können variieren; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. Es sind standortgerechte, feuchtigkeitsliebende bzw. -verträgliche Arten wie die Steleiche oder die Esche u.a. (auf der Ufermahle Sukzessionsfähige auch Weide und Erle etc.) zu verwenden.
- Am Nordrand der dortigen Grundstücke soll in einer offenen Mulde das von den Grundstücken anliegende Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet werden. Es ist eine am natürlichen Geländeverlauf orientierte, möglichst flache Mulde herzustellen (ca. 2 m breit, ca. 20 cm tief), die durch Ansaat (mit Spezialsaatmischungen für Versickerungsanlagen) zu begrünen ist. Sie muss jedoch so bemessen und gestaltet sein, dass kein (reichhaltiger) Dauersaum entsteht, der die Grasnarbe (welche die Befruchtung und somit die Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet) zerstört. Steinerschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasensaatsatz zu begrünen.  
Da die Dichte der Grasnarbe durch Mahd zunimmt, können zunächst mehrere Schnitte pro Jahr angeordnet werden, bis eine widerstandsfähige Gründedeckung entsteht. Der erste Schnitt kann bereits im Mai erfolgen, das zunächst noch in geringer Menge anfallende Schnittgut kann auf den Flächen verbleiben. Anschließend kann eine dreimalige Mahd pro Jahr festgesetzt werden, wobei der erste Schnitt bereits Mitte bis Ende Mai unter Verwendung von Kreiselmähern erfolgen kann. Bei dieser Mahdfolge fällt auf Dauer verhältnismäßig wenig Schnittgut an, das auf den Flächen verbleiben kann.
- Nördlich der dortigen Grundstücke und randlich der dort geplanten offenen flachen Oberflächenwasserablenkfläche ist ein 3-reihiger Gehölzstreifen aus Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu errichten, der einen Puffer zwischen den Grundstücken und der naturnahen Bachauze herstellen soll. Dieser soll hochgestaffelt aus verschiedenen Arten aus der Liste errichtet werden, wobei ein möglichst naturnaher Eindruck entstehen soll. Ziel ist jedoch keine 'visuelle' Abschirmung der Privatsphäre von der Bachauze, sodass hier auch klein bleibende Arten gewählt werden können; gleichwohl soll eine Verlängerung der Hausgartenbereiche in die Aue und somit auch ein ungehinderter Durchgang (ggf. auch durch einen Holzzaun) verhindert werden. Die Strauchpflanzung ist auch zwischen den dort festgesetzten Bäumen vorzunehmen, wobei die Sträucher einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den Bäumen einhalten müssen.
- Die übrigen freibleibenden, nicht bepflanzten Flächen zwischen dem Gehölzstreifen und der Sukzessionsfläche sind (zwischen den Bäumen) mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g/m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen) anzusetzen und zweimal jährlich zu mähen.

6.2 Gestaltung der Ausgleichsfläche nördlich der nordwestlichen Bauzeile (südlich des Flurstücks Nr. 155/1)

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen öffentlichen Ausgleichsfläche nördlich der nordwestlichen Bauzeile (südlich des Flurstücks Nr. 155/1) sind zum Aufbau einer naturnahen Randeingrünung und zur Schaffung eines Puffers zwischen Grundstücken und Bachauze an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können variieren; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. Sie wurden bereits unter Einhaltung der nachscharfsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Am Nordrand der dortigen Grundstücke soll zudem in einer offenen Mulde das von den Grundstücken anliegende Oberflächenwasser gesammelt und abgeleitet werden (dazu s. Erläuterung wie vor). Die Pflanzungen sind darauf abzustimmen.

Auf der östlichen Teilfläche, die nur zwischen ca. 3,0 und ca. 5,0m breit ist, ist eine flächendeckende Strauchpflanzung aus Landschaftssträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste vorzunehmen, in einer Breite, die mit den erforderlichen Grenzabständen zur Landwirtschaftsfläche nutzlos ist (Flst. 155/1) (mindestens 2,0m mit stark wachsenden und mindestens 1,0m mit übrigen Sträuchern) vereinbar ist.  
Die Strauchpflanzung ist auch zwischen den beiden dort festgesetzten Bäumen II. Ordnung vorzunehmen, wobei die Sträucher einen Abstand von mindestens 3,0m zu den Bäumen einhalten müssen.

Die übrigen freibleibenden, nicht bepflanzbaren und außerhalb der Mulde liegenden Flächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g/m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen) anzusetzen und zweimal jährlich zu mähen.

6.3 Ausbildung der Mulde zur Rückhaltung des Außengebieteswassers am Südwestrand

Im Süden des Flurstücks 191 ist eine 3,0m breite, offene Grünstreifen mit einer flachen Rückhalte- bzw. Ableitemulde herzustellen, um das dort anfallende Außengebieteswasser zurückzuführen und in die Oberflächenwasserleitung für die dort gelegenen Grundstücke abzuleiten. Für die Gestaltung und Pflege dieser Mulde gilt das wie vor für die dort beschriebene Mulde Erläutert.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
In Verbindung mit  
Öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Gestaltung der Ausgleichsfläche am Westrand (Flurstück Nr. 140/2)

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen öffentlichen Ausgleichsfläche am Westrand (Flurstück Nr. 140/2) sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können geringfügig variieren (das die Fläche tangierende Leitungsrecht ist zu beachten); dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden. Sie wurden bereits unter Einhaltung der nachscharfsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen auf Flst. 142/4 (mindestens 6,0m mit Bäumen I. und mindestens 4,0m mit Bäumen II. Ordnung) dargestellt.  
Es sind standortgerechte Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden, wobei hier ein Schwerpunkt auf pflegeintensiven robusten Wildobstbäumen wie v.a. die Walnuss oder die aufgeführten Sorbus-Arten zu legen ist, um weitestmöglich den (Streubewiesen-)Charakter des überplanten und hiermit auch ausgleichende Obstbaumbestandes im Südosten des Geltungsbereiches erzielen zu können.  
Sollten eine fachgerechte Pflege gewährleistet werden kann, können auch die genannten robusten und regionaltypischen Obstbaum-Hochstämme aus der Pflanzenliste verwendet werden.  
Die übrigen freibleibenden, nicht bepflanzbaren Flächen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern, Aufwandsmenge 20 g/m<sup>2</sup> oder vergleichbaren Mischungen) anzusetzen und zweimal jährlich zu mähen.

8. Sonstige Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

8.1 Baumpflanzung an der geplanten Versenkung an der L 182

Auf den Pflanzbetonen der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsberuhigungsmaßnahme an der westlichen Ortsmitte (Versenkung) sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Diese sollen zur Aufwertung dieses Ortsanleges, zur Belebung und Durchgrünung des geplanten Bebauungsgebietes beitragen und damit vor allem die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Außerdem besitzen diese Pflanzungen nachweislich eine geschwindigkeitssenkende und somit eine verkehrsberuhigende Wirkung.  
Hierzu sind in der im Plan vorgegebenen Anzahl auf beiden Seiten der Straße zwei versetzte Pflanzflächen (in mindestens 2,50m Breite) herzustellen und mit je 2 heimischen Laubbäumen aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu bepflanzen; Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm.  
Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich.  
Die Pflanzflächen sind aufgrund ihrer Lage und Dimension aus ökologischer Sicht unbedeutend, sodass ihre Gestaltung – in Abstimmung mit den sicherheitstechnischen Anforderungen der Straßengestaltung (freizuhaltende Sichtfelder etc.) – der Ortsgemeinde überlassen wird. In jedem Falle ist die Fläche vollständig zu begrünen (beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün oder Ansaat mit Landschaftsrasen).

8.2 Baumpflanzung im Vorgartenbereich der privaten Grundstücke

In jedem Vorgarten (Bereich zwischen Erschließungsstraße L 182 und dem Hauptgebäude) ist mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 standortgerechter, hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können geringfügig variieren; so sind v.a. nördlich der L 182 über die auf Privatgrundstücken verlaufenden Leitungsrechte zu beachten. Zur Erzielung eines möglichst einheitlichen Charakters bzw. einer möglichst harmonischen Außenwirkung sollte der Baum jedoch möglichst in der Mitte der Grundstücksbreite und in einem Abstand von 3,0 bis 5,0m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze gepflanzt werden.  
An Bäumen I. oder II. Ordnung sind heimische Arten aus der beigefügten Pflanzenliste oder zumindest Kulturformen der genannten Arten zu verwenden. Als Obstbäume sind alte Regionalsorten zu wählen, wie sie beispielhaft ebenfalls in der Pflanzenliste aufgeführt sind.  
Mindest-Pflanzqualitäten:  
Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

8.3 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

- a) Bäume
  - Bäume I. Ordnung
    - Fagus sylvatica - Rotbuche
    - Fraxinus excelsior - Esche
    - Juglans regia - Walnuss
    - Quercus robur - Steleiche
    - Salix alba - Silber-Weide
    - Salix fragilis - Bruch-Weide
    - Salix x rubra - Fahl-Weide
    - Tilia cordata - Wirtelrinde
    - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
    - Ulmus carpiniifolia - Feldulme
  - Bäume II. Ordnung
    - Acer campestre - Feldahorn
    - Alnus glutinosa - Schwarzerle
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Malus sylvestris - Wildapfel
    - Prunus avium - Vogelkirsche
    - Prunus padus - Traubenkirsche
    - Prunus pyramidalis - Wildbirne
    - Sorbus aria - Mehlsäure
    - Sorbus aucuparia - Eberesche
    - Sorbus domestica - Speierling
    - Sorbus torminalis - Elsbeere
- b) Landschaftssträucher
  - Berberis vulgaris - Berberitze
  - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
  - Corylus avellana - Walnuss
  - Euconymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Ligustrum vulgare - Rainweide
  - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
  - Prunus mahaleb - Weichselkirsche
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
  - Rhamnus frangula - Faubaum
  - Ribes alpinum - Johannisbeere
  - Rosa arvensis - Feldrose
  - Rosa canina - Hundrose
  - Rosa rugosa - Weimrose
  - Rosa pimpinifolia - Bibernellrose
  - Salix cinerea - Grau-Weide
  - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
  - Viburnum lantana - Waldfleischthorn
  - Viburnum opulus - Wasserschneeball
- c) Obstbäume
  - Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')
    - Bohnapfel Gewürzäpfel Bretacher Hauxapfel
    - Roter Boskoop Schafnase Winterambour Rote Sternennetz
  - Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')
    - Alexander Lucas Bosc's Flaschenbirne Pastorenbirne Weller'sche Mostbirne
    - Gute Graue Gute Luise Clapps Liebling Gelters Butterbirne
  - Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrabolana-Unterlage)
    - Hauszwetsche Graf Athans Ottenauer Zimmers Frühzwetsche
    - Lötzelbacher Frühzwetsche Bühler Frühzwetsche
  - Kirschen: (auf Vogelkirschen-Sämling)
    - Geispitter Frühzwetsche Hausmüllers Mitteldicke Große Prinzess-Kirsche
    - Schneiders Späte Knorpelkirsche Heddlinger Piesenkirsche
    - Frühe Rote Meckenbeere Böttchers rote Knorpelkirsche
  - Mirabellen, Renekloeden: (Sämling auf Prunus myrabolana-Unterlage)
    - Nancy-mirabelle Große Grüne Renekloede Renekloede aus Oullins

oder vergleichbare Regionalsorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):  
- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch  
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm  
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiete zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibeck anzupflanzen, in den Randbereichen zur freien Landschaft ist ein Verbleibschutz anzubringen.

9. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 15a und b BauGB)

Alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, auch in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 14 sowie Nr. 15 BauGB, sowie alle Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich werden den privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet.

Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erläuternden gemeindlichen Satzung gemäß § 15c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind. Als Verteilungsmaßstab wird gemäß § 135 b BauGB, die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen herangezogen.

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gemäß § 9 (1) 21 BauGB  
Eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde (Verbandsgemeindewerk) Melsenheim ist auf einer Breite entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde zu belasten.

B. Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 8 LbauO)

11. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

12. Gestalterische Festsetzungen  
a) Dachneigung und Dachbedeckung  
Die Dachneigung darf 15° bis max. 40° betragen. Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie begründet werden.  
Dachbedeckung aus glasartigen Ziegeln sowie Wellblechplatten o.ä. sind nicht zulässig. Dachbegrenzung sind erlaubt. - Im Außenbereich sind erhaltene Gebäude zu berücksichtigen.

b) Einfriedigungen  
Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als max. 1,20 m hohe Holzläden, Metallzäune oder Hecken aus heimischen Sträuchern zulässig.  
Einfriedigungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke aus heimischen Sträuchern, wahlweise aus max. 1,50 m hohen mit Kletterpflanzen zu berankenden Maschendraht zulässig.

c) Art der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen  
Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen, als Zufahrten oder Zugänge erforderlich sind.  
Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.  
Die Baukörper sollten nach Möglichkeit begründet werden.  
Die Betonierung oder Asphaltierung von nicht überbaubaren Flächen ist nicht zulässig! Nicht überbaute Flächen aus Schotterrasen oder Pflaster sind zulässig.

13. Hinweise

- Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 (2) DShPflg rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)  
Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BodSchG und BBodSchV) zu beachten.
- Gemäß §§ 61 und 62 LWG ist der Wasserrückhaltung vor Ort Vorrang einzuräumen, um eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu verhindern. Gleichzeitig ist eine Erhöhung des oberirdischen Abflusses, aus der sich eine Beeinträchtigung der Wasserrückführung ergibt, zu vermeiden. Es wird daher, sowie zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- Aufgrund der nicht unproblematischen Baugrundverhältnisse, ist dem geotechnischen Gutachten des Ing.-Büros Geotechnik GmbH, Mainz vom 27.01.2004, wird empfohlen, für einzelne Bauvorhaben individuelle Baugrundgutachten erstellen zu lassen.
- Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 30.11.2000 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermeiden werden.
- Auf die Aussagen des landesplanerischen Planungsbeitrages zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landesplanerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der landesplanerische Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Melsenheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen am Nordrand sowie westlich des Baugelbietes soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, sodass jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
- Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und ökologischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- Es wird auf § 2 (2) des mit Gesetz vom 22.01.2004 geänderten Landeswassergesetzes (LWG) hingewiesen, wonach jeder verpflichtet ist, mit Wasser sparsam umzugehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist ganz oder teilweise vor Ort zu versickern. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Es wird auf die Grenzabstände nach § 44 Nachbarrechtsgesetz in der derzeit gültigen Fassung für Bepflanzungen hingewiesen, insbesondere auf die Grenzabstände zwischen Einfriedigungen und landwirtschaftlichen Flächen bzw. landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen nach § 42 Nachbarrechtsgesetz.

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Auflösungsbeschluss vom 06.02.2005...
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches am 09.09.2005 vom Gemeinderat...
- Auflösungsvermerk...
- In Kraft getreten mit der Bekanntmachung vom 06.01.2005...

### PLANZEICHEN

- Schwarze Linien: Kartierung
- Strichabgrenzungslinien
- Voraussichtlich neue Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Zahl der Vollgeschosse max.
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) 14 BauGB
- Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Wirtschaftsweg
- Anpflanzen von Bäumen I. Ordnung gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung gem. § 9 (1) 25 BauGB