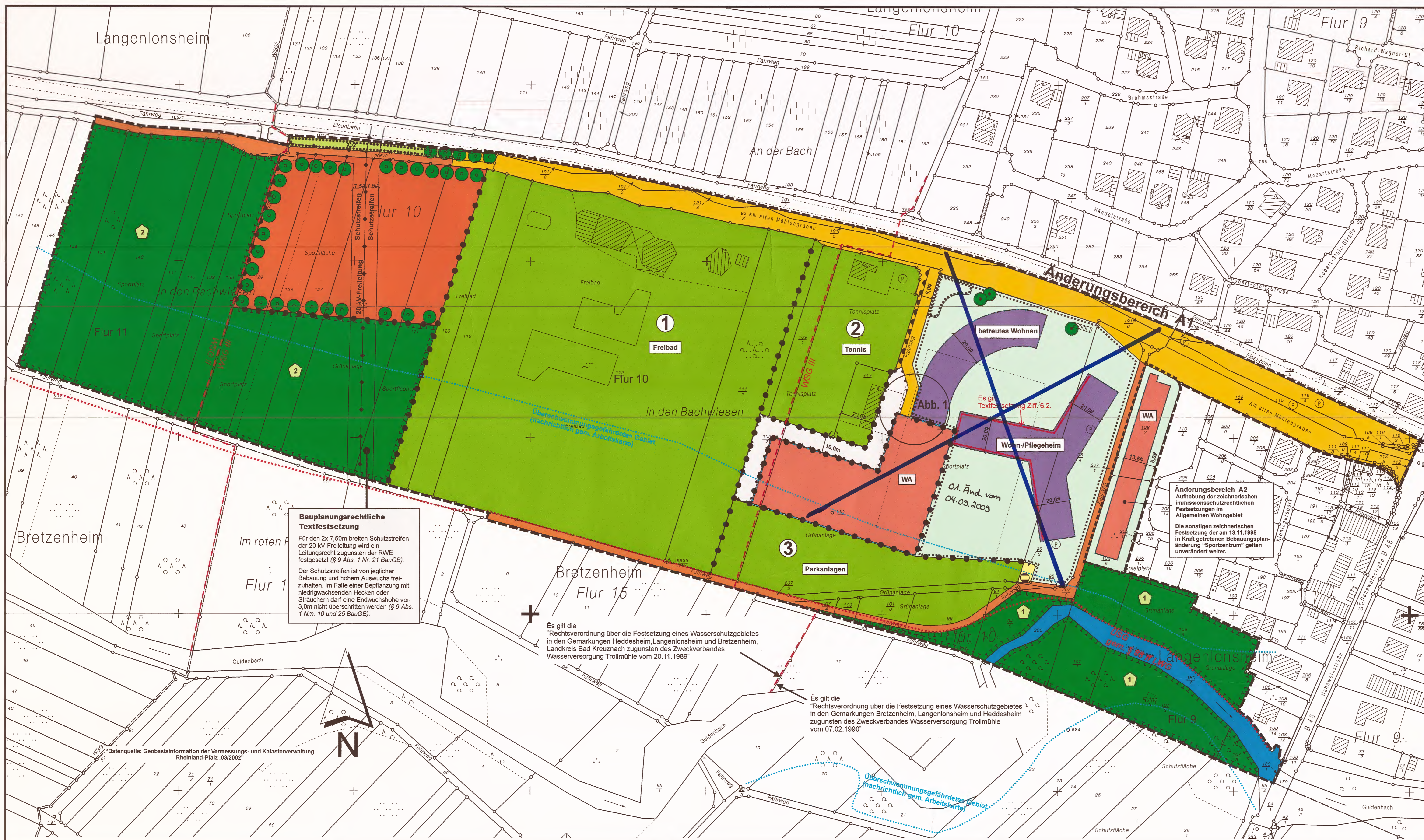


Bebauungsplan der Ortsgemeinde LANGENLONSHEIM

Teilgebiet "Am alten Mühlengraben", Flur 9, 10 und 11

M. 1:1.000



PLANZEICHEN	
	ALS FESTSETZUNGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
	Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
	nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung gem. Planschrieb § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung:	
	Feldweg
	Parkplatz
	1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Freibad § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
	3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Tennisplätze § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
	Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Gebäudeseiten mit Immissionschutzrechtlichen Regelungen (Ziff. 7.2.)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Versorgungsflächen, Zweckbestimmung: Gasregelstation § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Vermaßung 3,0#
NACHRICHTLICH	
	WWSG // Wasserschutzgebiet, Zone
	ÜSG // Überschwemmungsgebiet gem. § 88ff LWG
	ÜSG // Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
	Gewässer: Guldenbach

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Langenlonsheim hat in seiner Sitzung am 23.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am alten Mühlengraben“ gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer Offenlage vom 02.02.2006 bis zum 10.02.2006 in der Vertretungsgemeinschaft Langenlonsheim durchgeführt worden.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 11.02.2006 um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.02.2006 aufgefordert worden.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Offenlage
Der Entwurf des Bebauungsplans „Am alten Mühlengraben“ (Planzeichnung, Zeichnung, Textfestsetzungen, Begründung und eventuelle, bereits vorgelagerte umweltbezogene Stellungnahmen) ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 02.02.2006 bis zum 10.02.2006, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt worden, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsvorgänge vorgebracht werden können.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.02.2006 im Mühlengraben, 10.02.2006, öffentlich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2006, von der Offenlage benachrichtigt und um die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die festgelegte vorgeschriebene Anzeigensart hat der Gemeinderat von Langenlonsheim in seiner Sitzung vom 10.02.2006, gemäß dem Ergebnis der Prüfung in diesen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom 10.02.2006 mitgeteilt worden.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat von Langenlonsheim hat in seiner Sitzung am 10.02.2006, den Bebauungsplanentwurf „Am alten Mühlengraben“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Ausfertigung
Durch die Unterschrift wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans „Am alten Mühlengraben“ mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 10.02.2006 übereinstimmt.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Öffentliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan „Am alten Mühlengraben“ ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10.02.2006, am 10.02.2006, mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verbindungsmitteilung Langenlonsheim während den Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht bereit liegt.

Mit Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Am alten Mühlengraben“ in Kraft.

Langenlonsheim, den 10.02.2006
Die Ortsbürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 10.10.2004), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I Nr. 28 S. 124 vom 05.05.2005)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundfläche (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. 466)
- Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBO) vom 24.11.1988 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. vom 24.05.2005, S. 154)
- Verordnung über die Ausübung von Baubetrieben und Errichtung des Planinhalts (Baubetriebsverordnung 1990-PlanV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. Jahrg. 1991, Teil I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2002) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1163), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- § 8 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.10.2005 (GVBl. S. 387)
- § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.02.2002 (BGBl. I S. 3830) geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- § 17 des Gesetzes über die Umweltschadensprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.05.2005 (BGBl. 2005, Teil I Nr. 37, S. 1757)

Änderungsbereich A1

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Planzeichnung mit ihrer Abgrenzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)
Festgesetzt werden entsprechend der Planzeichnung Flächen für Gebäude und Einrichtungen, die gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienen.
Zulässig sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen gem. Planschrieb Gebäude und Einrichtungen für:

- Betreutes Wohnen
- Wohn- und Pflegeheim

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)
Festgesetzt wird für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und für die Gemeinbedarfsfläche eine Grundfläche von insgesamt max. 3.000m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

- in Allgemeinen Wohngebiet bis zu 50% und
- innerhalb der Gemeinbedarfsflächen bis zu einer Grundfläche von max. 8.000m² überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet und innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind nur Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen dürfen Terrassenüberdachungen die Baugrenzen überschreiten.

5. Flächen für besondere Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Zum Schutz des Wohn- und Pflegeheims vor schädlichen Geräuschimmissionen ist innerhalb der festgesetzten Fläche ein(e) Lärmschutzwall-wand bzw. eine Wall-Wandkombination zu errichten gem. folgender Vorgaben:

5.1.1. Länge (Abb. 1)
Die erforderliche Länge ergibt sich aus der Abb. 1 (erforderliche Überlappung der Lücke zwischen dem betreuten Wohnanlage und Gebäudeeigen im Allgemeinen Wohngebiet um jeweils 10,0m).

5.1.2. Abstände (Abb. 1)
Der Abstand zwischen dem Wand- bzw. Wallfuß und den westlichen Gebäudeseiten der Riegelbebauung gem. Ziff. 6.1, darf max. 10m betragen.

5.1.3. Höhe (Abb. 1)
Die erforderliche Höhe beträgt mind. 5,0m über jeweiligem Gelände.

5.1.4. Ausführung
Sofern eine Lärmschutzwand oder aber eine Wall-Wandkombination realisiert werden soll, sind die Wandelemente nach Osten hin schallabsorbierend auszuführen (um ungunstige Reflexionseinflüsse in Richtung Wohn- und Pflegeheim zu vermeiden).

5.2. Zum Schutz der sportanlagezuwendenden Freizeitanlage ist die v.g. Lärmschutzmaßnahme in einer Höhe von mind. 3,0m über jeweiligem Gelände entlang der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet weiterzuführen.

Abb. 1. Immissionschutzmaßnahme gem. Ziff. 5.1 u. 6.1

6. Zum Schutz vor Verminderung oder zur Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des Wohn- und Pflegeheims vor schädlichen Geräuschimmissionen werden folgende Maßnahmen erforderlich:

6.1. Festgesetzt wird ein Gebäudekomplex innerhalb der Flächen für betreutes Wohnen i.V.m. einem Gebäudekomplex im Allgemeinen Wohngebiet. Beide Gebäudekomplexe sind als Gesamtmaßnahme zu berücksichtigen. Die jeweiligen Gebäudekomplexe sind als geschlossene, durchgängige Riegelbebauung auszuführen. Für die Riegelbebauung gelten die weiteren Vorschriften:

6.1.1. Lage, Abstände (Abb. 1)
Der Abstand zwischen den Gebäudeeigenen darf max. 10,0m, zwischen den Gebäudeeigenen und dem westlich vorgelagerten Lärmschutzwall-wand ebenfalls max. 10,0m betragen.

6.1.2. Länge (Abb. 1)
Die Länge des Betreuten Wohnens muss in seiner Länge eine Überlappung zum Wohn- und Pflegeheim von mind. 22,0m aufweisen. Der Gebäudeeigen im Allgemeinen Wohngebiet muss in seiner Länge eine Überlappung zum Wohn- und Pflegeheim von mind. 16,0m aufweisen.

6.1.3. Höhe (Abb. 1)
Die absolute Höhe (Firsthöhe, Oberkante der Gebäude) der Gebäudeeigenen wird mit mind. 11,0m über dem jeweiligen Geländeuiveau festgesetzt (i.V.m. § 18 BauNVO).

6.1.4. Bauweise
Die Gebäudeeigenen sind durchgängig in Laubengangsweise zu errichten. Die Laubengänge sind entlang der westlichen Gebäudeeigenen (in Richtung Sportanlagen) anzuordnen.

6.1.5. Grundrissoorganisation
Fenster in Aufenthalts- und Schlafräumen sind ausschließlich in den Sportanlagen abgewandten Gebäudeeigenen zulässig.

6.2. Im Wohn- und Pflegeheim gelten für Aufenthalts- und Schlafräume ab dem 2. Obergeschoss aufwärts folgende Festsetzungen:

6.2.1. In den in der Planurkunde gekennzeichneten Gebäudeeigenen sind die v.g. Räume mit schalldämmenden Be- und Entlüftungsanlagen zu versehen.

6.2.2. Weiterhin müssen in diesen Räumen die Fenster der Schallschutzklasse 3 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R_w = 35-39 dB entsprechen.

6.2.3. Die Außenwände müssen ein Schalldämmmaß von R_w = mind. 40 dB, die Dächer einen Wert von R_w = mind. 35 dB aufweisen.

6.3. Zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen gelten für eine weitere als die in Ziff. 6.1. aufgeführte Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet folgende Festsetzung:

6.3.1. Ab dem 1. Obergeschoss sind Fenster in Aufenthaltsräumen und Schlafräumen ausschließlich in den Sportanlagen (Tennis, Freibad) abgewandten Gebäudeeigenen zulässig.

7. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Nutzung (Betriebsnahme) des Wohn- und Pflegeheims ist grundsätzlich erst zulässig, wenn die in Ziff. 6.1. und 6.2. geforderten baulichen und sonstigen Maßnahmen ausgeführt sind. Zwischen der Nutzung des Wohn- und Pflegeheims und der Ausführung der v.g. Maßnahmen ist eine Übergangsfrist von 5 Jahren zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

8.1. Auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Flächen sind der freien Entwicklung zu überlassen, insbesondere der ältere Holzbestand ist zu schonen. Es ist ein Abstand von mind. 10,0m zum Uferland des Guldenbaches einzuhalten, der von jeglicher Nutzung, mit Ausnahme evtl. Pflegearbeiten freizuhalten ist.

Flächen
Die Fläche ist als Dauergrünland mit vernetzter Wiesennutzung herzustellen. Der Bereich ist generell als linearer Offenlandbereich mit vernetzender sowie mit Pufferfunktion zu erhalten. Die Nadelbäume am westlichen Rand des Geltungsbereiches (Parzellen 143 und 144) sind zu entfernen.

8.2. Auf öffentlichen Grünflächen (3), Zweckbestimmung „Parkanlagen“
Der Bereich ist als linearer Offenlandbereich mit vernetzender sowie mit Pufferfunktion offen zu halten. In lockerer Verteilung sind auf der Fläche insgesamt 12 standortgerechte Bäume zu pflanzen (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.3. In überschwemmungsgefährdeten Bereichen innerhalb der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 20 BauGB
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten überschwemmungsgefährdeten Bereiche innerhalb der festgesetzten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB sind von Versiegelung, baulichen Anlagen, und aufflussbehindernden Veränderungen der Bodengattung, sowie von aufflussbehindernden Anpflanzungen (Riegelbepflanzung entgegen der Fließrichtung, etc.) freizuhalten (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

9. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Für die festgesetzten Anpflanzungen sind vorzugsweise Pflanzen aus folgender Pflanzliste mit entsprechenden Pflanzqualitäten zu verwenden.

Bäume
Bäume I. Ordnung
Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Fraxinus excelsior – Esche, Juglans regia – Walnuss, Quercus robur – Steineiche, Salix alba – Silber-Weide, Salix fragilis – Bruch-Weide, Salix x rubens – Fahle-Weide, Tilia cordata – Winterlinde, Tilia platyphyllos – Sommerlinde, Ulmus carpinifolia – Feldulme;

Bäume II. Ordnung
Acer campestre – Feldahorn, Alnus glutinosa – Schwarzerle, Carpinus betulus – Hainbuche, Malus sylvestris – Wildpfefel, Prunus avium – Vogelkirsche, Prunus padus – Traubeneiche/Pyramidenkirsche, Vitis rotundifolia – Rebe, Sorbus aria – Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche, Sorbus domestica – Speierling, Sorbus torminalis – Eibehere

mindest-Pflanzqualitäten:
- Blume I und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-10 cm
- Blume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftsbaum: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch

9.1. Begründung des Lärmschutzwalls
Sofern die Lärmschutzmaßnahme als Wall oder Wand/Walkombination ausgeführt wird, ist die dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandte Böschungsebene mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßig „Erdböcher“ kaschiert und zumindest mittlere, bodendeckende Pflanzen dürfen darüber nur in untergeordnetem Maß als „Füllpflanzern“ und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden. Die übrige Fläche kann der freien Entwicklung überlassen werden.

9.2. Grüngestaltung des Parkplatzes
Auf der Parkplatzebene sind an den in der Planzeichnung festgelegten Stellen am südlichen, westlichen und nördlichen Rand Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die festgesetzte Baumreihe am nördlichen Rand kann um bis zu 2 Exemplare reduziert werden, damit Ein- und Ausfahrten realisiert werden können. Alternativ kann auch der Abstand untereinander variiert werden. Zudem ist mind. je angefangene 10 Parkstände im Randbereich derselben ein solcher Baum zu pflanzen.

9.3. Gestaltung der Fläche für den Gemeinbedarf
Es ist eine angemessene Eingrünung des nördlichen Randbereiches in Form von hohen Gehölzen (Baumreihe mit Unterpflanzung bzw. höhengestaffelte Baum- Strauchpflanzung) herzustellen. Ebenso ist zu dem Fußweg bzw. zum östlich angrenzenden Wohngebiet „Klonierspark“ eine entsprechende Eingrünung vorzunehmen.

9.4. Einzelbaumbepflanzung auf dem Grundstück 932 der Flur 10
Es sind aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und dem Weg nur klein-kronige Bäume II. Ordnung zu verwenden.

10. Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10.1. Bepflanzung des Grundstückes 932 der Flur 10
Der festgesetzte Westteil des Grundstückes ist, vorbehaltlich von Pflegemaßnahmen, der freien Entwicklung zu überlassen. Bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Sollte aus verkehrssicheren Gründen die Bepflanzung von Bäumen erforderlich werden, so ist die im Osten begonnene Baumreihe mit kleinkronigen Bäumen in einem Abstand von 5m untereinander bis zum Westrand des Grundstückes fortzusetzen, Abweichungen wegen des Strommastes sind möglich.

10.2. Auf Flächen für den Gemeinbedarf
Der Gehölzbestand am Nord- bzw. am Nordwestrand der Gemeinbedarfsfläche sowie die drei weiteren Einzelbäume am Nordrand sind zu erhalten. Bei Verlust ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Baurechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 BauNVO

1. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten und für Nebenanlagen bzw. Infrastruktur genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Änderungsbereich A2
folgende Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen:

- Ziffer 2.3.
- Ziffer 7.1.

Die sonstigen Textfestsetzungen des am 13.11.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans, Teilgebiet „Sportzentrum“ gelten unverändert weiter.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebieten der Zonen II und III sowie teilweise in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 88ff Landeswassergesetz (LWG). Die Vorschriften der jeweiligen Rechtsverordnungen sind zu beachten.
- Funde i.S.d. § 18 DSchPfG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPfG).
- Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPfG).
- Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem Landschaftsplan zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Der Landschaftsplan wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
- Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 28 Abs. 2 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz von Rheinland-Pfalz (LNatSchG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgeerntet werden dürfen.
- Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Naturlandmisch- oder Naturlandmisch-Niederdruckpflanzen (bspw. NAOX 35 Standard oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.
- Neben dem Fahrweg sind die festgesetzten Öffentlichen Grünfläche „Parkanlagen“ soll zum Schutz der Stahl-Versorgungsleitungen der RWEE ein Anodenfeld errichtet werden. Nichterfüllungen im Beeinflussungsbereich des Anodenfeldes müssen einen verteilungsfähigen Anodenmaterial haben.