Bebauungsplan "An der Rheingass" - Ortsgemeinde Lettweiler

M 1:1.000

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

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

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

MI 1	II	MI 2	II
0,25	0,5	0,6	1,2
Traufhöhe max = 357,50 m NHN	Firsthöhe max = 361 m NHN		Gfirsthöhe max = 361 m NHN
o / ED	0° - 48°	o	0° - 48°

MI 1	Art der baulichen Nutzung
II	Maximale Zahl der Vollgeschosse
0,6	Grundflächenzahl
0,2	Geschossflächenzahl
TH: max = 357,50 m	Höhe baulicher Anlage (Traufhöhe) über Normalhöhennull
FH: max = 361 m	Höhe baulicher Anlage (Firsthöhe) über Normalhöhennull
GH max = 361 m	Höhe baulicher Anlage (Gesamthöhe) über Normalhöhennull
o / 48°	Dachneigung

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und § 23 BauNVO

- o — Baugrenze
- Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- M2 — Nummerierung der Maßnahmen
- M2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete (§ 16Abs. 5 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 349,26 — Höhenpunkte
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bescluss vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 G v. 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. **Gemeindeordnung (GemO Rheinland-Pfalz)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994 S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21)
6. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetze vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
7. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetze vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
8. **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** in der Fassung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005 S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
9. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetze vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022
10. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)
11. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015 S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
12. **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** neugefasst durch Beschluss vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
13. **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)** neugefasst durch Beschluss vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2022 (BGBl. I S. 922)
14. **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. 1977 S. 273, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
15. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
16. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118)
17. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** in der Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978 S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
18. **Bundesklimagartengesetz (BKlimaG)** in der Fassung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
19. **Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 15 Juni 1970 (GVBl. 1970 S.198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Allgemeine Zweckbestimmung
Mischgebiet (MI)

Im Plangebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches in zwei Bereiche (MI 1 und MI 2) gegliedert ist. Die Unterteilung des Mischgebietes in zwei Gebiete dient der horizontalen Gliederung des Mischgebietes. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe werden zu gleichen Teilen aufgeteilt.

Im Teilgebiet MI 1 ist nur Wohnnutzung zulässig. Das Teilgebiet MI 2 bildet den gewerblichen Anteil in dem festzulegenden Mischgebiet. Es ist nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Im MI 1 sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 zulässig:
- Wohngebäude

Im MI 1 sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 2 - 8 nicht zulässig:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 4 zulässig:
- sonstige Gewerbebetriebe

Im MI 2 sind gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 - 3, 5 - 8 nicht zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-20 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die GRZ wird gemäß Planeinschrieb für das MI 1 auf 0,25 festgesetzt. Weitere Überschreitungen sind im MI 1 nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die GFZ wird im MI1 mit 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Im MI 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ wird auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Im MI 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im MI 1 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Im MI 2 ist die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im MI 1 gilt:

Die maximale Traufhöhe darf das Höhenniveau von 357,50 m NHN nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe darf das Höhenniveau von 361 m NHN nicht überschreiten.

Das senkrechte Maß zwischen Dachfirst und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf dabei 10,50 m nicht überschreiten.

Im MI 2 gilt:

Die maximale Gebäudehöhe darf das Höhenniveau von 361 m NHN nicht überschreiten.

Das senkrechte Maß zwischen Dachfirst und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf dabei 10,50 m nicht überschreiten.

Traufhöhe:
Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom unteren Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Bei unterschiedlichen Dachtraufen eines Gebäudes ist die höhergelegene Dachtraufe maßgebend.

Die Traufhöhe entspricht bei Flachdächern der Firsthöhe und somit der maximalen Gebäudehöhe.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise

Im MI 1 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts. Es sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Im MI 2 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts.

Die Länge der Gebäude in MI 1 und MI 2 darf maximal 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.
Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit die Anforderungen des Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz beachtet werden.

Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze, bzw. Carports (mindestens 3-seitig offene überdachte Stellplätze) sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Überdachte Stellplätze sind zu behandeln wie Garagen.

Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ebenfalls gehören zu den Nebenanlagen, die ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, unter anderem eingehauste Mülltonnenstandplätze, Zisternen oder Luft-Wärmepumpen, sofern sie sich dem Straßenbild optisch unterordnen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt.
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Car-Sharing-Plätze, E-Ladesäulen, Fahrradstellplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -entsorgung dienende, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ortsrandeingrünung

Interne Kompensationsmaßnahme M1: Anpflanzung einer Baumreihe/Ortsrandeingrünung

Auf dem gemäß der Planzeichnung definierten Maßnahmenbereich M1 ist zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung auf einer Breite von ca. 12 m eine mindestens dreireihige Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume I. und II. Ordnung oder Obstbäume zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter Arten sowie die Mindestpflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Anteil an Bäumen I. oder II. Ordnung soll mindestens 20 % betragen. Es sind mindestens alle 10 m ein Baum zu pflanzen. Sträucher sind einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Zu Bäumen müssen diese einen Abstand von 3 m einhalten.
Hochstammanpflanzungen von Bäumen sind mittels Dreibock zu sichern. Als Anbindematerial sind natürliche Materialien zu verwenden. Der westliche und nördliche Randbereich ist auf ca. 0,5 bis 1 m Breite als Saumstreifen anzulegen. Für diesen sind standortgerechte Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes Nr. 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden. Gehölz müssen dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) entstammen, um den Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Bei unterschiedlichen Dachtraufen eines Gebäudes ist die höhergelegene Dachtraufe maßgebend.

Die Traufhöhe entspricht bei Flachdächern der Firsthöhe und somit der maximalen Gebäudehöhe.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)
Bauweise

Im MI 1 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts. Es sind Doppel- und Einzelhäuser zulässig.

Im MI 2 gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise gilt der seitliche Grenzabstand entsprechend des Landesrechts.

Die Länge der Gebäude in MI 1 und MI 2 darf maximal 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.
Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit die Anforderungen des Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz beachtet werden.

Garagen und Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze, bzw. Carports (mindestens 3-seitig offene überdachte Stellplätze) sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie hergestellt werden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen/Carports ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Überdachte Stellplätze sind zu behandeln wie Garagen.

Flächen für Nebenanlagen
Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Ebenfalls gehören zu den Nebenanlagen, die ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, unter anderem eingehauste Mülltonnenstandplätze, Zisternen oder Luft-Wärmepumpen, sofern sie sich dem Straßenbild optisch unterordnen.

Vergrämung:

Da in den Potenzialbereich für Reptilien (Böschungen nördlich angrenzend entlang des Wirtschaftsweges) baulich eingegriffen werden soll, muss im Vorfeld eine Vergrämung von potenziell dort vorkommenden Tieren durch eine Unattraktivgestaltung der Fläche erfolgen. Dazu muss die ggf. vorhandene oberirdische Vegetation (Ausnahme der Baumbestand) während der Winterruhe von Zauneidechsen von den Bauflächen entfernt werden (somit zwischen Anfang November und Ende Februar). Die Bodenbearbeitung (insb. Entfernung der Wurzeln) darf jedoch erst nach Beendigung der Winterruhe erfolgen (ab Anfang April), um Tiere in den Winterquartieren nicht zu verletzen. Während der Aktivitätszeit und Dauer der Vergrämung ist der Bereich als eine Möglichkeit durch eine regelmäßige Mahd (ca. alle zwei Wochen) unattraktiv zu gestalten und muss dies bis zum Baubeginn bleiben. Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Witterlage stattfinden (leichter Regen; windig; stark bewölkt). Wichtig ist, dass die Mahd ohne rotierende Mähwerke erfolgt (geeignet sind bspw. Balkenmäher) und auf eine Mindestschnitthöhe von 15 cm geachtet wird, damit keine Tiere, die möglicherweise auf der Fläche unterwegs sind, von den Messern erfasst und getötet werden können. Das Mahgut muss vollständig von den Flächen entfernt werden. Die Vergrämung ist in den Zeitraumen nach der Winterruhe (spätestens ab April bis Ende Mai (damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungsabhängig bis ca. Mitte Oktober) durchzuführen. Die Dauer der Vergrämungsmaßnahme muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn umfassen.

Alternativ zu einer regelmäßigen Mahd während der Aktivitätszeit kann nach Entfernung der oberirdischen Vegetation eine Vergrämungswirkung auch durch ein Abdecken des Böschungsbereich mit einer Folie erzielt werden. Dies erfolgt durch ein flächiges Ausbringen einer reißfesten und lichtundurchlässigen, vorzugsweise weißen Folie. Die Ränder der Folie sind mit ausreichend schweren Steinen (keine Lochsteine), Sandsäcken o.ä. zu beschweren, um ein Verschieben/Abdecken zu vermeiden. Die Funktion der Folie muss regelmäßig (Empfehlung: mind. 1x wöchentlich) kontrolliert werden. Der genaue Umfang und Ort des Fölienausbringes ist in Abstimmung mit einer versierten Fachkraft vor Ort vorzunehmen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzflächen sowie Zufahrten -soweit versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegten Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten vor Lichtirritation bzw. Individuenverlusten sind mindestens für die Beleuchtung öffentlicher Flächen für die nächtliche Beleuchtung insekten-freundliche Leuchten und Leuchtmittel zu verwenden. Geeignet sind insbesondere Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit maximal 3.000 Kelvin. Die verwendeten Lampen müssen ein Abstrahlen zur Seite und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich ist eine nächtliche Reduzierung der Leuchtstärke vorzunehmen und/oder Bewegungsmelder zu verwenden.

Brut-Quartierkontrolle

Falls außerhalb des Zeitraums nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Anfang März bis Ende September) Gehölzrückschnitte oder Rodungen nötig sind, ist im Vorfeld eine Kontrolle der Strukturen durch eine versierte Fachkraft notwendig, um mögliche Brüten von gehölz-/gebüsch- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Sommerquartiere von Fledermäusen in den Strukturen ausschließen zu können. Sollten Nachweise erbracht werden, ist Rücksprache mit der zuständigen Behörde zu halten und die Arbeiten ggf. zu verschieben.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung innerhalb des Mischgebietes MI 1 und MI 2 sind auf mindestens 80 % der zur Verfügung stehenden Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Für die Einsaat ist spezielles Saatgut für extensive Dachbegrünungen zu verwenden.

Begrünung nicht überbaubarer/unbebauter Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren/unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 25 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahl geeigneter Pflanzenarten sowie die einzuhaltende Mindestpflanzqualität sind der Pflanzliste zu entnehmen. Innerhalb der Maßnahme M3 sind insgesamt auf mindestens 501 m² Gehölze gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Weitere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

Textliche Festsetzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung und Erweiterung einer Streuobstwiese (Anpflanzung von Streuobstbäumen)

Auf Flurstück Nr. 50 (Flur 1) der Gemarkung Lettweiler sind mindestens 9 hochstämmige Streuobstbäume (Mindeststammhöhe 1.6 m) zur Entwicklung und Erweiterung der bestehenden Streuobstwiese östlich angrenzend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Sorten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Der Pflanzabstand der Bäume muss mindestens 5,5 m betragen. Angeklemt an die Vorgaben aus dem EULLE Vertragsnaturschutzprogramm Streuobst ist im Folgejahr der Pflanzung ein Erziehungsschnitt vorzunehmen. Ein weiterer Schnitt ist spätestens nach fünf Jahren durchzuführen. Die Baumpflanzungen sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen Wildverbiss zu schützen und ggf. mittels Dreibock zu sichern. Als Anbindematerial sind natürliche Materialien zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer (einschließlich bis 10° Neigung), Pultdächer, Satteldächer, Zeltdächer und Walmdächer.

Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind rötliche, braune oder graue Farbtöne zulässig. Zulässig sind nur diejenigen Farbtöne, die analog zu den folgenden RAL-Farben sind:

Rot: 8002, 8004, 8023, 8029

Braun: 7006, 8011, 8014, 8024, 8025, 8028

Grau: 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7037, 7043, 8019, 8022

Dachbegrünungen, Fotovoltaik-/Solaranlagen und andere Maßnahmen, die die Ökobilanz des Gebäudes verbessern, sind zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke zwischen den Nachbargrundstücken und der vorderen Baugrenze sind zulässig.

In den Kompensationsmaßnahmen sind keine Einfriedungen zulässig.

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen, welche zur Seite des öffentlichen Raums zu begrünen sind, zulässig. Bezüglich der Höhenbegrenzung ist das Nachbarrechtsgesetz, bzw. die Landesbauordnung zu beachten. Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

Werbeanlagen und Antennen

Im gesamten Plangebiet sind Antennen nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Hinweise

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Schutz des Oberbodens während des Baus

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird verwiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (insb. 18.915, 18.300 19.731) zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub) zu beachten.

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Die breitflächige Versickerung von nicht gesammeltem Niederschlagswasser, z. B. von Terrassen und Gehwegen in die angrenzenden Rasenflächen und Beete, ist genehmigungsfrei.

Die Versickerung von in Röhren gesammeltem Niederschlagswasser, z. B. dem in Fallrohren gesammelten Dachwasser, ist wasserrechtlich zu beantragen, unabhängig davon, ob eine oberirdische Versickerung (z. B. in Mulden) oder unterirdische Versickerung (z. B. Rigolen) geplant wird.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen ist.

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht Klärpflichtiges Wasser, wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser, in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird. Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) sind Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z. B. der hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten

erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Für potentiell verunreinigtes NW (z. B. aus Gewerbegebieten) ist die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach dem DWA-Regelwerk M 153 zu ermitteln. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

Behandlung Niederschlagswasser und Schmutzwasser

In Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken der VG Nahe-Glan soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder in geeigneten Rückhalteeinrichtungen (Zisternen etc.) mit Überlaufsystem auf dem Grundstücken zurückgehalten und danach gedrosselt dem neu installierten Regenwasserkanal zugeführt werden. Dies soll das bereits bestehende Kanalnetz entlasten. Die genauen Dimensionen sind im Rahmen des Bauantrags der jeweiligen Gebäude zu definieren.

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation (Bad Sobernheim) Lettweiler anzuschließen.

Baubezogene Schutzmaßnahmen

Pflanzenschutz: zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18.920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP 4 zu schützen.

Arbeiten sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den jeweiligen anerkannten Regeln der Technik durchzuführen.

Für Transport, Lagerung und Pflanzung ist DIN 18.916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten Landschaftsbau) einzuhalten.

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden, sofern diese nicht durch befahrbare Abdeckplatten (s. o.) geschützt werden und deren Nutzung im Rahmen der Montage oder von Reparaturen vorgenommen werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Nebenanlagen

Durch die Ausnahmeregelung (Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Überbaubaren Fläche) ist grundsätzlich ein behördliches Zulassungsverfahren auch für baugenehmigungsfreie Nebenanlagen erforderlich.

Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicher-zustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Begin