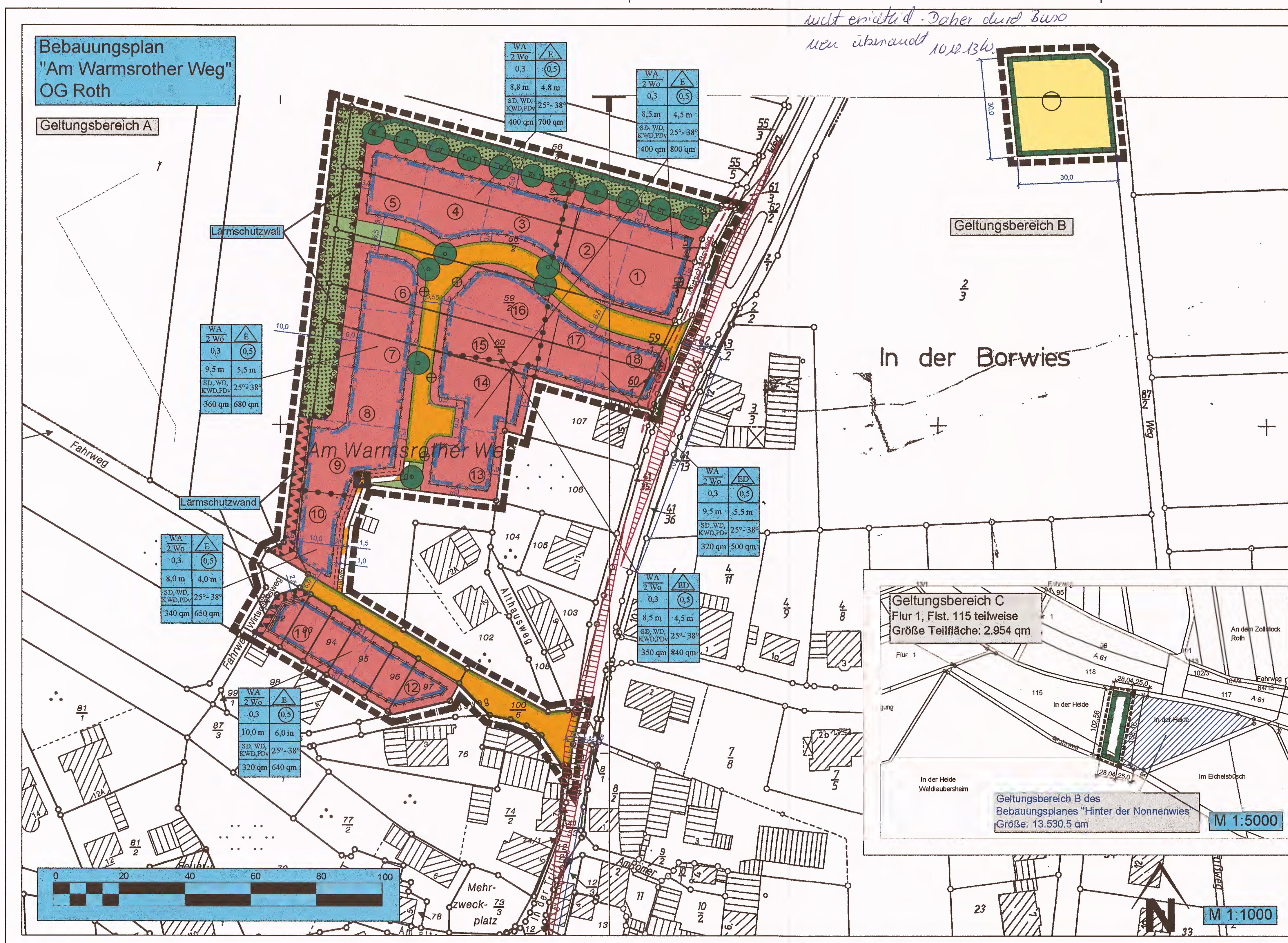
6.0

Perlschnur auf anhängender Urkunde nicht ersichtlich - Daher durch Büro neu übersandt 10.12.13 Lu.



Legende

Nutzungsschablone (Angaben nur beispielhaft)

WA 2 Wo	E	Art der baul. Nutzung / Zahl der Wohneinheiten / Bauweise
0,3	(0,5)	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
9,0 m	5,0 m	max. Firsthöhe / max. Traufhöhe
SD, WD, KWD, PDv	25°- 38°	Dachform/ Dachneigung
400 qm	700 qm	Mindest- Grundstücksgröße / Höchst-Grundstücksgröße

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. FH= 9,0 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)

z.B. TH= 5,0 m — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß in m über Bezugspunkt (s. Textfestsetzungen)

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

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für dir Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Abwasser (naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Abs. 4 BauGB)

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9(1) Nr. 24 BauGB (passive Lärmschutzmaßnahmen)

Bezugspunkt für Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs.2 und Abs. 6 BauGB) (OK Randbefestigung der Straße an der Grundstücksgrenze)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Weitere Planzeichen

Bauverbotsgrenze gemäß § 22 LStrG (reduziert auf 5 m vom Fahrbahnrand der K 96)

freizuhaltende Sichtfelder nach RAS-K

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

(18) — Nummerierung Grundstucke gemäß der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien - Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 24.06.2004 (BGBl. Teil I Nr. 31 S. 1359)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung 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** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien - Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau - vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 Teil I Nr. 31 S. 1359), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 Teil I S. 186)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3704)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 06. Januar 2004 (BGBl. I S. 2), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. Teil I Nr. 26, Seite 1224ff)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 390)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
Nr. 1. Wohngebäude
Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 50% wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 33% beschränkt.
1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.
1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an dem im Plan bezeichneten Bezugspunkt (sofern vorhanden), ansonsten gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.
Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

1.2.3.2 Traufhöhe
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
Dies gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB u. § 23 BauNVO)
1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Oberirdische Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen von 3 Metern aufweisen.
1.4.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Garagen sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- der Abstand zwischen Garage und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m
- die der Erschließungsstraße abgewandten Außenwände der Garagen dürfen die Tiefe der dortigen rückwärtigen Baufenster-Grenze nicht überschreiten
der Abstand der Garage zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 3,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
1.5.2 Höchstgröße der Baugrundstücke *(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)*
Überschreitungen der jeweils festgesetzten Höchst-Grundstücksgröße sind ausnahmsweise zulässig, wenn das bei Einhaltung der festgesetzten Höchst-Grundstücksgröße wirksame Höchstmaß der baulichen Nutzung auch mit einem größeren Grundstück nicht überschritten wird.

1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
in Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
1.7.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen in Geltungsbereich B (Flur 2, Flst. 2/3 teilweise)
Die in Geltungsbereich B nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und gleichzeitig gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Entwässerungs- bzw. Landespflege-Fläche ist weitestmöglich in Form von flachen Anlagen (Becken oder Mulden) mit möglichst geringen Böschungsneigungen - soweit mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen vereinbar - naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.
Steinschüttungen, die ggf. als Erosionsschutz eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Ansaat mit Spezialrasenmischungen für Versickerungsanlagen (RSM 7.3.1 o.ä.) zu begrünen.

1.7.2 Pflanz- und Saatmaßnahmen
Auf der Fläche sind, jeweils im Randbereich der zur Rückhaltung oder Ableitung erforderlichen Anlagen, an beliebigen Stellen 6 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Abstände nach Landesnachbarrecht sind zu beachten.
Die jeweiligen Standorte sind mit der Entwässerungsplanung abzustimmen, dabei darf jedoch die vorgegebene Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.
Auf mindestens 20 % der jeweils verbleibenden Flächen sind, am Rande der

% Bäumen II. Ordnung.
Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von ca. 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von ca. 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und ca. 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.
Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste zu verwenden.
Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfahlen und mit Verbissschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.
Die übrigen Flächen außerhalb der Pflanzungen bzw. außerhalb der mit Spezialrasenmischungen zu gestaltenden Bereiche ist mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m 2 oder vergleichbare Mischungen) anzusäen.
1.7.3 Pflegemaßnahmen
Die offenen Entwässerungszonen sowie die randseitigen Wiesenbereiche sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

1.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1.8.1 Fläche für Ersatzmaßnahmen - Geltungsbereich CZur Erzielung des landespflegerischen Ausgleichs sind Maßnahmen auf weiteren externen Flächen (Flur 1, Flst. 115 teilweise) erforderlich. Diese bilden den Geltungsbereich C des Bebauungsplanes.
Entwicklungsziel für diese Teilfläche ist die Umwandlung der Ackerfläche in Dauergrünland mit extensiver Wiesennutzung sowie die Anreicherung der Fläche durch standortgerechte regionaltypische Obstkultur-Sorten, ggf. in Verbindung mit pflegeextensiven Wildobst- oder sonstigen standortgerechten Laubbäumen aus der beigefügten Pflanzenliste.
Diese Biotoptypen sind gemäß der Beschreibung der entsprechenden Maßnahmen im Umweltbericht mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

1.9 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen
Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sowie auf der Öffentlichen Grünfläche südlich des geplanten Wendehammers sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 10 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf. Mindestqualität der Straßenbäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.9.2 Bepflanzung der privaten Grünflächen am Nordrand
Auf der privaten Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereiches A ist zur Eingrünung des Baugebietes in Richtung freie Landschaft zunächst eine Baumreihe mit 11 Exemplaren in einem Abstand von 6m zur nördlich folgenden Landwirtschaftsfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.
Auf der übrigen Fläche ist eine höhengestufte, flächendeckende Gehölzpflanzung im 1,50m-Raster vorzunehmen, wie in Ziffer 1.7.2 erläutert, wobei hier die Grenzabstände nach Nachbarschaftsrecht zum nördlich folgenden Acker besonders zu beachten sind. Die randlich verbleibenden Flächen außerhalb der Pflanzungen sind mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m 2 oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und mindestens einmal jährlich zu mähen.

1.9.3 Bepflanzung des Lärmschutzwalls
Die äußeren Böschungsseiten des Lärmschutzwalls am Nordwestrand (Private Grünflächen) sind flächendeckend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der beigefügten Pflanzenliste zu begrünen, wobei allerdings die einschlägigen Abstandsflächen zur angrenzenden Ackerfläche einzuhalten sind.
Die genaue Art der Bepflanzung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. In jedem Falle ist eine höhengestufte und abwechslungsreiche Pflanzung von (vor allem in der Anwuchsphase trockenheitsverträglichen) Gehölzen vorzunehmen, welche die Wirkung des Walls als mehr oder weniger geometrisch regelmäßiger ´Erd-Körper´ kaschiert oder zumindest mindert.
Bodendeckende Pflanzen dürfen daher nur in untergeordnetem Maße als ´Füll-Pflanzen´ und keinesfalls großflächig mit einer Art verwendet werden.
Die übrige Fläche zwischen Wall und Acker ist mit Landschaftsrasen (der Mischung RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern, Aufwandmenge 20 g / m 2 oder vergleichbare Mischungen) anzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

1.9.4 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen
Die Öffentlichen Grünflächen (südlich des geplanten Wendehammers sowie im Nordwesten zwischen Lärmschutzwall und Stichstraße) können, abgesehen von dem zu pflanzenden Baum auf der südlichen Fläche sowie den Gestaltungsvorgaben für den Lärmschutzwall (s.o.), beliebig mit Blüh- und Ziersträuchern oder Stauden sowie Rasenflächen als Ziergrün gestaltet werden.

1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
a) Bäume

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fagus sylvatica - Rotbuche	Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche	Malus sylvestris - Wildapfel
Juglans regia - Walnuss	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus - Traubenkirsche
Salix alba - Silber-Weide	Pyrus pyraster - Wildbirne
Salix fragilis - Bruch-Weide	Sorbus aria - Mehlbeere
Salix rubens - Fahl-Weide	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus domestica - Speierling
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus torminalis - Elsbeere
Ulmus carpinifolia - Feldulme	

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes alpinum - Johannisbeere
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa arvensis - Feldrose
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn	Rosa canina - Hundsrose
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Hippophae rhamnoides - Sanddorn	Salix cinerea - Grau-Weide
Ligustrum vulgare - Rainweide	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb - Weichselkirsche	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	

c) Obstbäume
Äpfel: *(Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten Grahams Jubiläum´ und ´Bittenfelder´)*
Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel, Roter Boskoop, Schafsnase, Winterrambur, Rote Sternrenette,
Birnen: *(Sämling; vorzugsweise Saatgut der ´Kirchensaller Mostbirne´)*
Alexander Lucas, Bosc´s Flaschenbirne, Pastorenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Weiler'sche Mostbirne, Gute Graue,
Kirschen: *(auf Vogelkirschensämling)*
Hausmüllers Mitteldicke, Unterländer, Geisepitter, Schneiders Späte, Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche, Große Prinzeß-Kirsche
Pflaumen: *(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)*
Bühler Frühzwetsche, Graf Althans, Hauszwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Ortenauer, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche,
Mirabellen, Renekloden: *(Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage)*
Nancymirabelle, Große Grüne Reneklode, Reneklode aus Oullins
sowie der Speierling (Sorbus domestica) oder vergleichbare Regionalsorten.

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist - mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):
- Bäume I. 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 Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfahlen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

1.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
(siehe Plandarstellung).
Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.
1.11.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K
Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die K 96 stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.

1.12 Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Aktiver Schallschutz
Auf den in der Planzeichnung als ´Lärmschutzwand´ festgesetzten Flächen sind geschlossene Schallschutzelemente (Mauer, Gabione o.ä.) mit einer Höhe von 3,00 m Höhe über Gelände zu errichten. Die Lärmschutzwände / -elemente müssen entsprechend den Vorgaben der ZTV-LSW-88 den durch die Wand / die Elemente gehenden Schall um mindestens 25 dB vermindern (dämmen).

Auf der in der Planzeichnung als ´Lärmschutzwall´ festgesetzten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m Höhe über Gelände zu errichten. Auch Kombinationen von Wall-Schüttungen mit baulichen Lärmschutz-Elementen (Wand, Mauer, Gabione o.ä., gemäß vorstehendem Absatz) sind zulässig.
Auf dem Lärmschutzwall ist die Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, welche die Krone überragen, unzulässig.

1.12.2 Passiver Schallschutz innerhalb des Plangebietes - Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume
An allen Gebäuden im Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 ´Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise´ vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmaße

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R`w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
(-)	dB	dB
IV	40	35

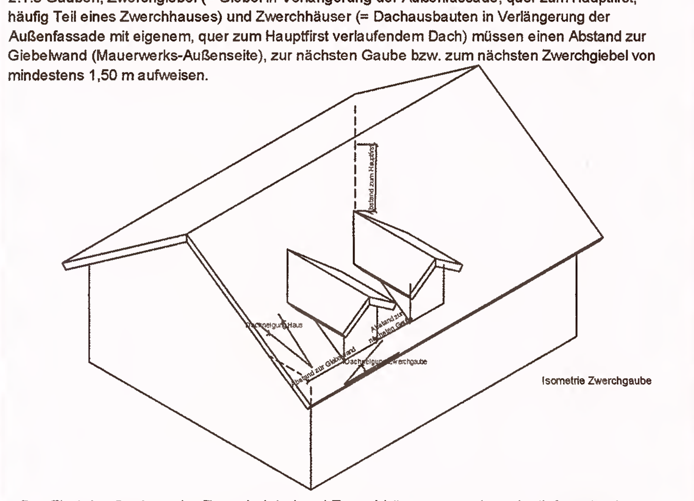
Beim Bau von Wohnnutzungen ist in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen der Einbau schallgedämmter Lüfter oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art erforderlich, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, ohne den angestrebten Innenraumpegel zu überschreiten.
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

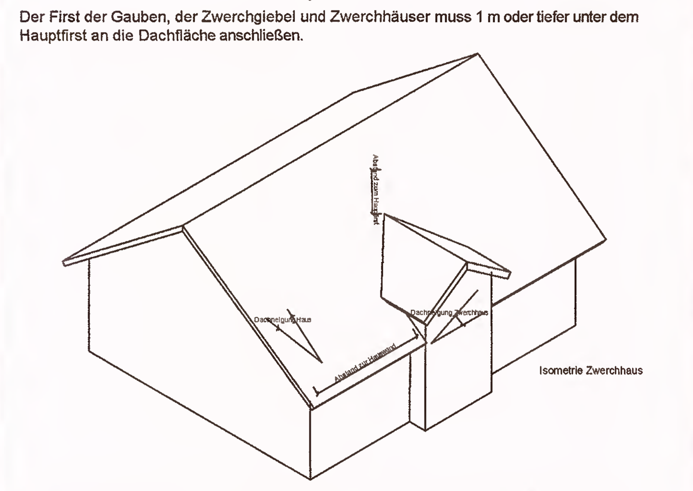
1.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1.14.1 Unmittelbar neben dem festgesetzten Fußweg wird (auf den Wohnbaugrundstücken 9 und 10) ein 1,0m breites Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Dieses Recht umfasst das Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

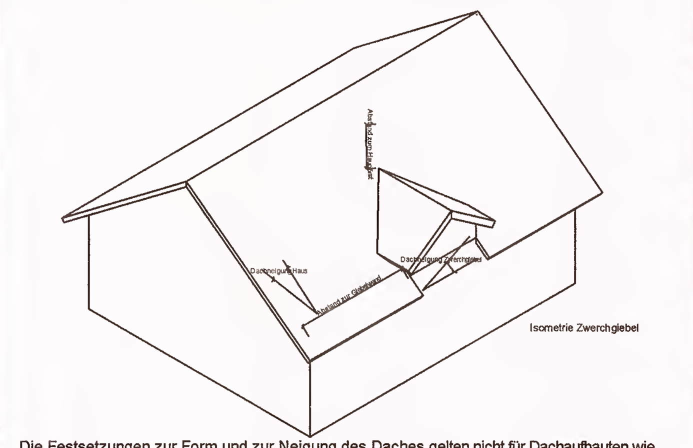
2.1 Dächer - Hauptgebäude
2.1.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv; diese jedoch höchstens 1,50m versetzt).
2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 25° und darf höchstens 38° (Altgrad) betragen.
2.1.3 Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (= Dachausbauten in Verlängerung der Außenfassade mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.



Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.



Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der Trauflänge betragen.



Die Festsetzungen zur Form und zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie für Zwerchhäuser.
2.1.4 Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatige Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm in lehmgelben bis gelbbraunen, rotbraunen bis ziegelroten und anthrazitfarbenen sowie in gedeckten, nicht grellen Dunkelblau- und Dunkelgrün-Farbtönen verwendet werden.
Zulässig sind darüber hinaus auch begrünte Dächer.
Nicht zulässig sind Metalldächer. Lediglich Dächer bzw. dachartige Aufsätze von baulichen Elementen wie Gauben, Erkern, Vorsprüngen o.ä. dürfen aus Metall errichtet werden.
2.1.5 Die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig und erwünscht. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.

2.2 Dächer - Nebengebäude und Garagen
2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 32° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.
Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches, also auch bis 38°, zulässig.
2.2.2 Die Dacheindeckung von den dem Hauptgebäude zugeordneten Nebengebäuden muss bei geneigten Dächern (25-32°) - mit Ausnahme von begrünten Dächern - mit dem gleichen Material und im gleichen Farbton wie bei dem dazugehörigen Hauptgebäude erfolgen.
2.2.3 Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf sämtlichen geeigneten Dächern von Nebengebäuden und Garagen zulässig und erwünscht. Die Vorgaben für derartige Anlagen auf Dächern von Hauptgebäuden (s. Pkt. 2.1.5) gelten hier nicht.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.3.1 Der nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Eingänge genutzte Anteil der Vorgärten ist gärtnerisch zu gestalten bzw. zu unterhalten und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
2.4.1 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind bis zu 50cm Höhe massiv bzw. als Bruchsteinmauer sowie bis zu einer Höhe von 1,20 m als Zäune oder sonstige Elemente mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30% zulässig. Maschendrahtzäune entlang Verkehrsflächen und Vorgärten sind unzulässig.
Für Stützmauern, die aus erschließungstechnischen oder aus statischen Gründen notwendig sind, gelten diese Festsetzungen nicht; deren Höhen werden nicht in die maximalen Höhen der Einfriedungen einbezogen.
2.4.2 Einfriedungen und Stützmauern der Vorgärten sind zudem bis zu einer Höhe von 2,0 m als Hecken oder sonstige Pflanzungen zulässig.

2.5 Werbeanlagen
(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 LBauO)
2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
2.5.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1 m 2 nicht überschreiten.
2.5.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig, sofern sie vom Verkehrsraum aus wahrgenommen werden können.
2.5.5 Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer´ o.ä. sind unzulässig.

2.6 Fassaden und Außenwände
2.6.1 Grellfarbige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)
Alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie alle Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im öffentlichen Bereich des Geltungsbereiches A sowie auf den für den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmenden Flächen für Ersatzmaßnahmen in den Geltungsbereichen B und C werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:
Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 25,82 %
Anteil private Grundstücke: 74,18 %
Die auf Grund der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c 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.
(Erläuterung zu dieser Zuordnungs-Festsetzung s. Umweltbericht mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag).

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1. Zur Kreisstraße 96 hin wird die Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Da der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Bad Kreuznach die Befreiung vom Bauverbot gemäß § 22 Abs. 5 i. V. m. Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) in Form einer Reduzierung der Bauverbotszone der K 96 von 15 m auf 5 m erteilt, wird dieser Abstand von 5m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der K 96, eingezeichnet. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

IV. Hinweise
A. Allgemeine Hinweise
Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (VN) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (VR) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild ´ *Kein Trinkwasser* ` zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Stromberg bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der neuen Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Im Plangebiet ist mit zeitweilig hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Vom Wasserversorgungsverband Trollmühle, Windesheim, wird bestätigt, dass die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
Löschwasserteiche nach DIN 142210
Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.
Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.
5. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Punktuelles Versickern, z.B. in einem Sickerschacht, bedarf der vorherigen wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zu beantragen ist.
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
7. Die Aussagen des geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers etc. sind zu beachten [GEOTECHNIK BFW GmbH (2003): *Untersuchungsbericht zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplangebietes ´Am Warmsrother Weg` in Roth* . Mainz].
8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sollten beachtet werden.
9. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschieben und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
10. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchPflG ist dabei zu beachten.
11. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen u.a. Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50m zurückbleiben.
12. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten [IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen (2005): " *Gemeinde Roth, Bebauungsplan 'Am Warmsrother Weg', Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 05-030-1, Stand Juli 2005* ". Freinsheim]. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
13. Das RWE weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel werden unter elektrischer Spannung stehen. Mit Bauarbeiten darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

B. Umweltfachliche bzw. landespflegerische Hinweise
1. Auf die Aussagen des Umweltberichtes mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag zum Schutz von Boden und Grundwasser, zu sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie zu den sonstigen vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen (Pflanzungen, Ansaaten etc.) wird hingewiesen. Dieser Planungsbeitrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Stromberg zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bereitgehalten.
2. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 06. Juli 1998 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
3. Bei der Realisierung des Planungsvorhabens ist zu beachten, dass nach § 24 Abs. 2 Satz 12 Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz (LPflG) Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet, abgeschnitten, zurückgeschnitten oder abgebrannt werden dürfen.

4. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (v. a. gegenüber Insekten) - Natriumdampf-Hochdrucklampen (bspw. Vialux, NAV E 70 W/E bzw. 50 W/E Standard oder vergleichbare Produkte) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (bspw. NA/SOX 35 W oder vergleichbare Produkte) verwendet werden.
5. Es ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine möglichst sparsame und effiziente Nutzung von Energie anzustreben. Grundsätzliches Ziel ist zudem die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 27.09.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 22.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	am 22.10.2004 und am 10.06.2005
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung.	vom 15.11.2004 bis 29.11.2004 und vom 20.06.2005 bis 01.07.2005
Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	am 27.07.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2005	vom 20.06.2005 bis 04.07.2005
Beschlussfassung über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am 27.07.2005
Beschluss zur öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	am 27.07.2005 und am 02.09.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 16.09.2005
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes.	vom 26.09.2005 bis 25.10.2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.09.2005	vom 14.09.2005 bis 25.10.2005
Beschlussfassung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung	am 24.11.2005
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	am 24.11.2005
Beschluss ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 09.12.2005

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

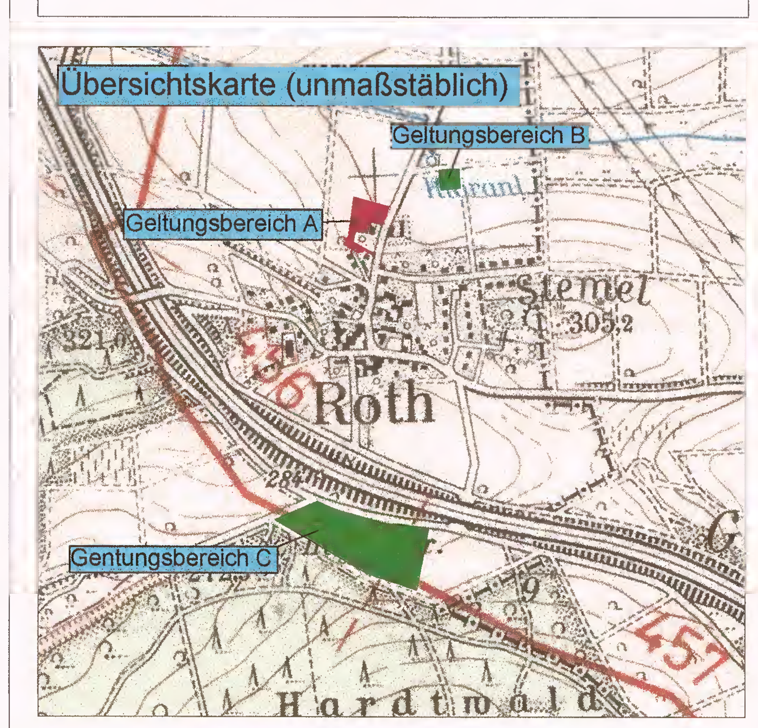
Ort, Datum, Siegelabdruck / Unterschrift Ortsbürgermeister/in

....

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

Ort, Datum, Siegelabdruck / Unterschrift

....



Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Objektplanung

DÖRHÖFER & PARTNER

Jugenheimer Straße 22, 55270 Engelstadt
☎ 06130/91969-0
06130/91969-18
info@doerhoefer-planung.de
http://www.doerhoefer-planung.de

Objekt: Bebauungsplan 'Am Warmsrother Weg'

Plan: Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 24.11.2005

Auftraggeber: OG Roth

Maßstab:	Plan-Nr.:	Verfasser	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1000 / 1:5000	1	dp/hh	25.11.2005	797/03