

Bebauungsplan „Im Eulbusch III“

Ortsgemeinde Maikammer



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – VERFAHRENSVERMERKE – RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 28.05.2019

Durchführung:

Prof. h.c.* Dr.-Ing. Karl Ziegler
[* Georgian Technical University, Tbilisi]

Parkstraße 56
67655 Kaiserslautern

Bearbeitung:

M.Sc. Dennis Kwasniok

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das gesamte Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung, entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, das "**Allgemeine Wohngebiet**" gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in dem Baugebiet unzulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe und
3. Tankstellen

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

- a) In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind **max. 2 Wohnungen** pro Gebäude zulässig.
- b) In dem Baugebietsteil mit der **Ordnungsziffer 2** sind **max. 6 Wohnungen** pro Gebäude zulässig

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO durch eine Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen in Form von Trauf- und Firsthöhen und durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung wird die Grundflächenzahl (GRZ) für das gesamte Baugebiet (WA) mit **0,4** festgesetzt (§ 19 und § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO).

Geschossflächenzahl

Entsprechend der Planzeichnung wird die Geschossflächenzahl (GFZ) für die Baugebietsteile mit den **Ordnungszahlen 1, 3 und 4** mit **0,8** und für die Baugebietsteile mit der **Ordnungszahl 2** mit **1,2** (§ 20 und § 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO) festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Planzeichnung wird die **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 in den Baugebietsteilen unterschiedlich festgesetzt.

Definition des unteren Höhenbezugspunktes und Messvorgang

Unter Anwendung von § 18 Abs. 1 BauNVO werden die unteren Bezugspunkte für die Gebäude für das gesamte Baugebiet wie folgt festgelegt:

Als unterer **Bezugspunkt** für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für die Höhenermittlung maßgebliche Straßenmitte frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden als Höchstmaße Trauf- und Firsthöhen bzw. absolute Gebäudehöhen (bei Flachdächern) festgesetzt und wie folgt definiert:

Traufhöhe: Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der vom Gelände aufgehenden Außenwand und der (geneigten) Dachhaut. Bei der Ermittlung der max. zulässigen Traufhöhen wird vom unteren Bezugspunkt bis zur entsprechend definierten Schnittlinie gemessen.

Firsthöhe: Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Zur Ermittlung der absoluten First- bzw. Gebäudehöhe wird entsprechend vom unteren Bezugspunkt bis zum Scheitel des Gebäudes gemessen.

Höhenfestsetzungen in den Bereichen mit den Ordnungsziffern 1 - 4

In den Bereichen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** werden als **max. Traufhöhe 6,5 Meter** und als **max. Firsthöhe 10,0 m** festgesetzt.

In den Bereichen mit der **Ordnungsziffer 2** werden als **max. Traufhöhe 7,5 Meter** und als **max. Firsthöhe 11,5 m** festgesetzt.

Nebenanlagen

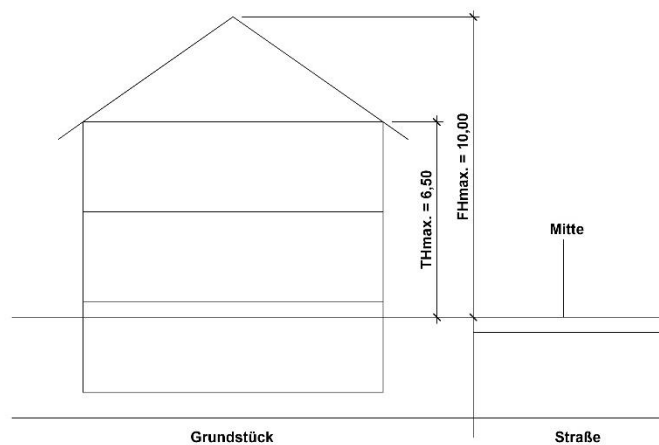
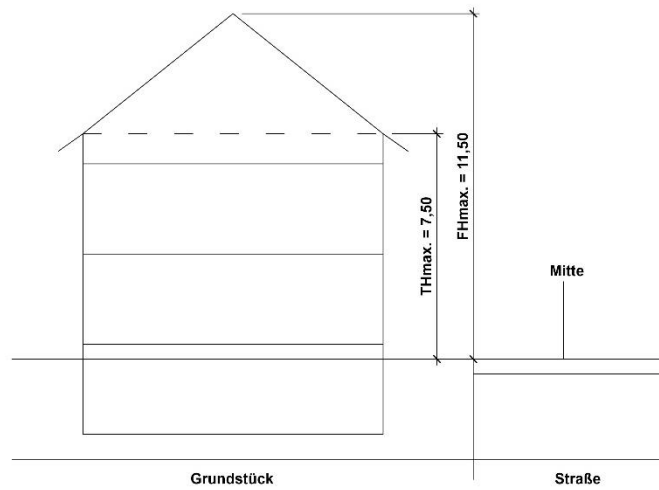
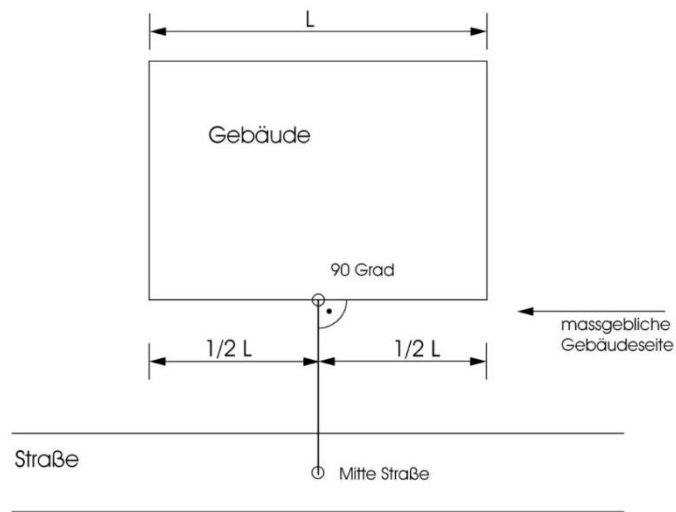
Bei (eigenständigen) Nebenanlagen und/oder Garagen im Sinne des Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, die nicht in den Abstandsflächen (vgl. § 8 LBauO RLP) errichtet werden, darf in dem gesamten Baugebiet eine maximale Gesamthöhe von **5,0 Meter** nicht überschritten werden.

Der Bezugspunkt und Messvorgang für die Ermittlung der zulässigen absoluten Höhe bleibt gegenüber dem Hauptbaukörper unverändert (Mitte Straßenoberkante, senkrecht gemessen zur Gebäudemitte).

Zahl der Vollgeschosse

In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1,3 und 4** sind max. zwei Vollgeschosse (II) und mit der **Ordnungsziffer 2** max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

Abb. 1: Skizze zur Erläuterung der Festsetzung von Bauhöhen als Grundriss- und Schnittdarstellung



- 3. Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)
Für das gesamte „Allgemeine Wohngebiet“ wird die **offene Bauweise** festgesetzt und wie folgt eingeschränkt:
In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1 und 2** sind nur Einzelhäuser zulässig.
In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffer 3** sind nur Doppelhäuser zulässig.
In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 4** sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung in dem gesamten „Allgemeinen Wohngebiet“ durch **Baugrenzen** festgesetzt.
 - Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs.5 LBO von RLP (z.B. Balkone, Wintergärten, Freitreppen, Treppenhäuser) dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von max. 1,5 Meter überschreiten.
 - In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 2** dürfen Tiefgaragen einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten(vgl. dazu auch Festsetzung unter Punkt 7.e.).
- 5. Stellung baulicher Anlagen**
Hauptgebäude sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten **Hauptfirstrichtung** zu errichten, d.h. bei Giebelständigkeit ist der First senkrecht und bei Traufständigkeit parallel zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Eine Abweichung von max. 5 % ist zulässig.
Untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden - dazu zählen u.a. Dachaufbauten oder Zwerchhäuser - dürfen von der Firstrichtung abweichen.
Hinweis: Unter Punkt B.3 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) wird im Teilbereich mit der Ordnungsziffer 3 die Stellung von Garagen/Carports festgesetzt. Da diese Festsetzung ausschließlich aus gestalterischen Gründen erfolgt, ergibt sich die Rechtsgrundlage aus dem Bauordnungsrecht (§ 88 LBauO RLP).
- 6. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe für Grundstücke mit Doppelhausbebauung muss mind. 250 qm pro Doppelhaushälfte und für Einzelhäuser mind. 300 qm betragen.

7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB)

- a. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffer 3** sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb den durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.
- b. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1 und 4** sind Garagen und überdachte Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen die hintere Baugrenze nicht überschreiten.
- c. Offene Stellplätze dürfen im **gesamten Baugebiet** die vordere Baugrenze, nicht jedoch die hintere Baugrenze überschreiten (Zulässigkeit von Stellplätzen in den an die Straßenbegrenzungslinie angrenzenden Flächen).
- d. In den Baugebietsteilen mit den **Ordnungsziffern 1, 3 und 4** sind Garagen in Kellergeschossen unzulässig.
- e. In den Baugebietsteilen mit der **Ordnungsziffer 2** sind mind. **zwei Drittel (2/3)** der notwendigen Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig, die gemäß § 2 Abs. 4 LBauO RLP in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Dabei dürfen die Tiefgaragen einschließlich dem Einfahrtsbereich (Rampe) gemäß der Festsetzung unter Punkt 4.c. die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten. Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätzen und offene Stellplätzen, die max. **ein Drittel (1/3)** der notwendigen Stellplätze betragen dürfen, sind nur innerhalb den überbaubaren Grundstücksflächen oder außerhalb dieser Bauflächen bis zu einer Tiefe von max. 12,0 m – gemessen von der maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie – zulässig.

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

Entsprechend der Planzeichnung werden öffentliche Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die getroffenen Zweckbestimmungen als verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatz, Fußgängerbereich und notbefahrbare Verkehrsfläche setzen in Verbindung mit der Dimensionierung von Querschnitten den Hauptnutzungszweck fest.

Hinweis: Die endgültige Aufteilung, der Ausbaustandard und die Gestaltung der Verkehrsflächen obliegen unter Beachtung des festgesetzten Nutzungszwecks der Umsetzungsebene.

Die als öffentliche Parkplatzfläche festgesetzte Fläche übernimmt zudem die Funktion der Rückhaltung von Regenwasser (unterirdischer Rückhalteraum als Zwischenpuffer).

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Gemäß der Planzeichnung werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage mit Integration eines Spielplatzes und eine Fläche für die Friedhofserweiterung festgesetzt. Die getroffenen Zweckbestimmungen legen den Hauptnutzungszweck fest.

Darüber werden öffentliche Grünflächen als Eingrünungsstreifen festgesetzt, auf denen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen sind (vgl. dazu auch Nr. 13).

Hinweis: Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dienen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes. Sie übernehmen bodenrechtlich zusätzlich die Funktion für die Integration von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und für die Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (vgl. dazu auch Nr.11).

Die weitere Ausgestaltung dieser Flächen mit Anlage von Fußwegen und Spiel-Aufenthaltszonen fällt nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern ist Aufgabe der Umsetzungsebene.

10. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Rückhaltung von Regenwasser, das im Plangebiet von Verkehrsflächen und privaten Grundstücken entsprechend dem topografischen Einzugsbereich anfällt, wird gemäß Planzeichnung im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes eine oberirdische Rückhaltemulde als Zwischenpuffer (gedrosselter Ableitung in den Alsterweiler-Graben) festgesetzt.

Hinweis für dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken

Es wird zusätzlich bzw. unabhängig von der Regenwasserbeseitigung auf öffentlichen Flächen bzw. Anlagen empfohlen, das auf den privaten, befestigten Flächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften.

Dabei sind vorrangig die Möglichkeiten einer natürlichen, breitflächigen Gestaltung auszuschöpfen. Bei der Errichtung oder Kombination von Zisternen mit Mulden wird eine Dimensionierung in der Größe von min. 25 l/qm befestigter Fläche empfohlen.

Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen sowie sonstige Regelungen der kommunalen Abwassersatzung bleiben unberührt.

Räumliche Lage: Die Anlagen der privaten Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend den topografischen Anforderungen auszubilden. Bei Versickerungsanlagen muss eine nachteilige Beeinträchtigung der Unterlieger ausgeschlossen sein.

Technische Ausführung: Die Vorgaben nach ATV A 138 / DWA-A 138 sind zu beachten. Die Anlagen sind so auszuführen, dass vor allem Nachbargrundstücke vor Fremdwasser absolut geschützt werden.

Überlauf

Alle dezentralen Rückhalte-/Versickerungsflächen bzw. Anlagen auf den privaten Grundstücken sind zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung (Überlast-

fall) mit einem Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem (hier Regenwasserkanal) anzuschließen.

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

a. Flächen und Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

Maßnahme M1: Straßenraumbegrünung

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche mind. 10 Laubbäume gemäß Artenliste in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v, 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Lage der Bäume obliegt der nachfolgenden Straßenplanung.

Maßnahme M2: Aufwertung Alsterweiler Graben

Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M2 (1): Pflanzung von Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) als gewässerbegleitendes Gehölz direkt am Gewässer. An den offenen Bereichen des Gewässers direkt am Bachlauf sind mind. 10 Stecklinge zu setzen.

M2 (2): Pflanzung von blühenden und fruchtenden Gehölzen (Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*)) als Vogelgehölz zur Pufferung zum Siedlungsgebiet hin. In diesem Bereich sind mind. 20 Gehölze zu pflanzen (Mindestpflanzqualität, 2 x v, Höhe > 100 cm).

Maßnahme M3: Gestaltung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M3 (1): Pflanzung von 8 großkronigen Bäumen (Mindestpflanzqualität, 4 x v, Stammumfang 20 – 25 cm) gemäß der Pflanzliste

M3 (2): Pflanzung von 20 Gehölzen (Mindestpflanzqualität, 2 x v, Höhe > 100 cm) gemäß der Pflanzliste

Maßnahme M4: Gestaltung Anpflanzungs- Eingrünungstreifen

Innerhalb den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten und als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen sind entsprechend der Breite dieser Flächen (2m und 4m) ein- oder zweireihige Strauchpflanzungen heimischer standortgerechter Arten gemäß Artenliste in der Mindestpflanzqualität 2 x v, 100-150 cm Höhe zu pflanzen. Alternativ können im Achsabstand von max. 10 m Laubbäume gemäß Artenliste in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v, 14 – 16 cm Stammumfang gepflanzt werden.

b. Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken

Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken

Je angefangene 200 qm privater Baugrundstücksfläche sind im gesamten Baugebiet mindestens ein Laubbaum (16 – 18 cm Stammumfang) aus der angehängten Artenliste zu pflanzen.

Darüber hinaus sind auf mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen heimische Gehölze gemäß angehängter Artenliste zu pflanzen. Abgängige Arten sind zu ersetzen.

Dachbegrünung von Nebenanlagen

Die Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen (extensive Dachbegrünung).

Bodenversiegelung – Grünflächenanteile

Es dürfen max. **zwei Drittel** (rund 66 %) der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen, sonstige nutzungsbedingte Anlagen oder Oberflächengestaltungen, wie z.B. Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt bzw. überdeckt werden. Mind. **ein Drittel** (rund 33 %) der Grundstücksfläche sind gärtnerisch bzw. naturnah anzulegen und dürfen nicht in ihrer natürlichen Bodenbeschaffenheit verändert werden.

Vorzonen – Vorgärten

Mindestens **zwei Drittel** (2/3) der Grundstücksfläche, die zwischen der straßenseitigen Gebäudeflucht und der Straßenkante liegt, müssen begrünt sein und dürfen nicht versiegelt, geschottert oder als Steingarten angelegt werden. Zu den versiegelten Vorzonen zählen auch Grundstückszufahrten/Stellplätze und Wege. Die begrünten Vorflächen können auf die zulässige Bodenversiegelung bzw. Grünflächenanteile des Gesamtgrundstücks angerechnet werden.

Hinweis: Insbesondere bei der Anlage von Wegen und Zufahrten wird die Verwendung wassergebundener Materialien empfohlen (z.B. Splitt, Rasensteine).

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

Gemäß Planzeichnung werden Flächen in einer Breite zwischen 2 m und 4 m zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Hecken umgrenzt. Die umgrenzten Flächen werden als öffentliche Grünflächen (vgl. dazu Nr. 9) festgesetzt und die Anpflanzungsmaßnahmen unter der Festsetzung Punkt 11.a. getroffen.

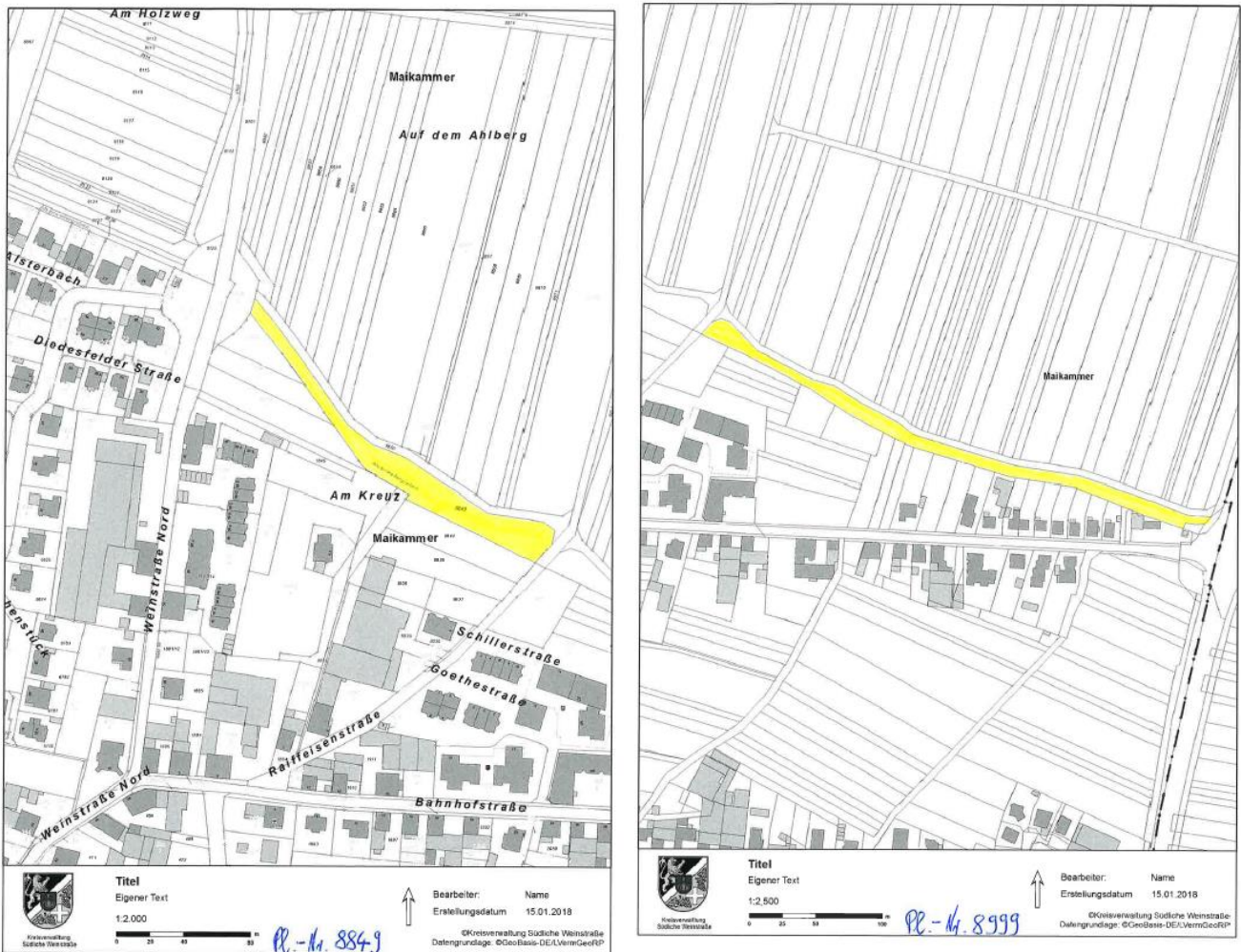
13. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich – Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. 1a Abs. 3 BauGB)

- a. Die durch die öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Eingriffe werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Diesem Eingriff werden unter Punkt 12.

- a. festgesetzten und mit **M1 bis M4** bezeichneten Flächen bzw. Maßnahme zugeordnet (= entsprechend abstimmen mit Umweltbericht).
- b. Den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Flächen und Ausgleichsmaßnahmen, die von der Gemeinde im Rahmen des Ökokontos bereits vor dem durch diesen Bauungsplan begründeten Eingriff durchgeführt wurden, zu **100 %** wie folgt zugeordnet:

Gemäß Abbildung 2 werden für den durch die Bebauung der Wohnbaugrundstücke verursachten Eingriff die zwei Flächen am Alsterweiler Graben mit den Flurstücknummern 8999 (4.096 m²) und 8849 (3.054 m²) zugeordnet.

Abb. 2: Lage der Ökokontoflächen am Alsterweiler Bach (oder Graben)
 (Quelle: UNB SÜW, o.M.)



Hinweis:

Auf diesen Flächen hat die Gemeinde Maikammer Renaturierungsmaßnahmen für 43.000,- Euro durchgeführt. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB SÜW) der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße hat dafür der Ortsgemeinde pauschal – ohne dabei Punkte anzugeben – eine Fläche von 10.000 qm als Ausgleichsfläche anerkannt (vgl. dazu auch Punkt 3 des Umweltberichtes).

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen

a. Umgang mit Grund und Boden

Gebäude sollen in der Bauweise so an das Gelände angepasst werden, dass die Erdmassenbewegungen minimiert werden. Ein Ausgleich zwischen Bodenabtrag und Bodenauftrag ist anzustreben. Der Boden soll getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert werden und zur natürlichen Geländemodellierung der natürlichen Schichtung entsprechend wieder eingebaut werden. Oberboden ist vor Versiegelung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Baubedingter Oberbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen. Der Einbau standortfremden Bodens soll vermieden werden.

b. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, insbesondere die nach Süden und Westen orientierten Außenwände von Gebäuden und Nebenanlagen mit einheimischen Kletter-/Klimm- oder Rankpflanzen (Efeu, Echtes Geißblatt, Waldrebe, Vogelwicke, Zaunwicke) zu begrünen. Alternativ könnte an der Südseite auch Spalierobst (Äpfel, Birnen) angepflanzt werden.

c. Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Es wird insbesondere bei der Errichtung von Haupt- Nebengebäuden empfohlen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen einen möglichst hohen Anteil des (eigenen) Bedarfs an Wärme und Strom durch den Einsatz erneuerbarer Energien (u.a. Solarthermie, Fotovoltaik) oder Kraftwärmekopplung (BHKW) zu erzeugen.

Hinweise von Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es sei jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit

als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. -entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 - 3 sollen auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernommen werden.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2. Pfalzwerke Netz AG

Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitung, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

3. Landesamt für Geologie und Bergbau

In der Region wurde ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis 100 kBq/m³ Bodenluft) festgestellt. Es wird daher empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen die Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten begutachten zu lassen.

Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt, Neubauten von vornherein so zu planen, dass eine Raumlufkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird.

Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

Art und Umfang ggf. notwendiger Maßnahmen sollten daher im Zusammenhang mit der jeweils konkreten Objektplanung untersucht werden.

Nähere Informationen unter: <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 88 LBO RLP können örtliche Bauvorschriften als Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden (§ 88 Abs. 6 LBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB). Dabei wird die auf Landesrecht beruhende Gestaltungssatzung Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen zur Baugestaltung getroffen:

1. Fassaden

- Bei Gebäuden, die mit Sockel ausgebildet werden, beträgt die maximale Sockelhöhe 1,0 m.
- Die Fassaden sind zu verputzen, Fassadenverkleidungen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall) und glänzende Oberflächen sind nicht zugelassen. Für den Anstrich sind keine grellen oder stark leuchtenden Farben zulässig.

2. Dachgestaltung (Form – Material – Farbe)

- Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude – ausgenommen Doppelhäuser – nur Dachformen zulässig, die aus **mindestens 35° und höchstens 45°** geneigten Dachflächen zusammengesetzt sind. Bei **Doppelhäusern** sind nur Satteldächer mit einer **zwingenden Dachneigung von 40 Grad** zulässig.
- Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind – mit **Ausnahme** für den **Baugebietsteil** mit der **Ordnungsziffer 3** - abweichende Dachformen und –neigungen zulässig. Im **Baugebietsteil** mit der **Ordnungsziffer 3** dürfen Garagen und überdachte Stellplätze nur mit einem Satteldach und einer Neigung zwischen **mind. 35° und max. 45°** errichtet werden.
- Zulässig sind rote und rotbraune Dacheindeckungen. Für die Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Für jede (eigenständige) bauliche Anlage ist nur jeweils eine Materialart und -form zulässig.
- Im Dachbereich sind Aufbauten in Form von Schlepp-, Giebel- oder Flachdachgauben und Zwerchhäuser mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig. Dachgauben müssen von der Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m und zum First von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Dachgauben und Zwerchhäuser sind grundsätzlich mit gleichem Material wie das Hauptdach oder mit Zink- oder Kupferblech einzudecken. Die seitlichen Wandflächen von Gauben und Zwerchhäusern dürfen nur verputzt, mit Naturschiefer, Zink- oder Kupferblech verkleidet werden.

- Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite bis zu einer Länge von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Zum Ortgang und First ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- Auf Dächern angebrachte Solaranlagen dürfen die Firstlinie nicht überschreiten. Die Anordnung der einzelnen Sonnenkollektoren ist so auszuführen, dass eine einheitliche Geometrie (Rechteck, Quadrat) entsteht.

3. Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen im Baugebietsteil mit der Ordnungsziffer 3

- Die mit einem Satteldach auszuführenden Garagen und überdachten Stellplätze dürfen nur traufständig zur Straßenbegrenzungslinie, d.h. Firstrichtung parallel zur Straße, errichtet werden.

4. Einfriedungen

- Einfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nur in Form von Hecken/ Sträucher, Mauern oder Stabzäune errichtet werden und eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Mauern müssen verputzt oder mit Naturstein verkleidet sein. Stabzäune dürfen nur in Holz oder Metall mit senkrechten Elementen ausgeführt werden. Eine Kombination aus o.g. Elementen ist zulässig.

Hinweis: Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nicht (zwingend) erforderlich.

- Einfriedigungen im rückwärtigen Grundstücksteil können auf der Grenze bis zu einer Höhe von 1,5 m auch als Maschendrahtzaun errichtet werden.

5. Werbeanlagen

Für die Werbung von angebotenen (gewerblichen) Dienstleistungen gelten folgende Vorgaben:

- Es ist auf dem Grundstück nur eine einzige Werbeanlage im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze oder in der Erdgeschossfassade im Bereich des Hauseinganges zulässig.
- Diese Werbeanlage darf eine Höhe von 1,50 m, Breite von 0,4 m und Tiefe von 0,2 m nicht überschreiten. Die Werbeanlage darf von innen oder außen beleuchtet werden, jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Anhang: Gehölzartenliste

Vorschläge gemäß der (ergänzten) Liste der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Südliche Weinstraße

Die folgenden Gehölze und Bäume können sowohl in Hausgärten (HG) als auch auf den öffentlichen Grünflächen (öG) angepflanzt werden. Ist ein Kürzel vermerkt, so bedeutet dies, dass diese Art nur auf dem jeweiligen Flächentyp angepflanzt werden sollte. Einige wenige Arten sind in beiden Gruppen aufgeführt, da sie sowohl als Gehölz, als auch als Baum ausgebildet werden können.

So sollten in Hausgärten keine allzu groß werdenden Bäume (Eichen etc.) angepflanzt werden und im Straßenraum keine Obstbäume und keine Linden (Honigtau).

Bäume:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Aesculus hippocastanum* (Rosskastanie)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) (öG, Alsterweiler Graben)
- *Betula pendula* (Birke)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Castanea sativa* (Esskastanie)
- *Fagus silvatica* (Rotbuche) (öG)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Juglans regia* (Walnuss)
- *Populus tremula* (Zitterpappel)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche) (öG)
- *Quercus robur* (Stieleiche) (öG)
- *Salix spec.* (Weiden; *S. caprea*, *S. cinerea*, *S. alba*, *S. viminalis*, *S. purpurea*, *S. fragilis*)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Tilia cordata* (Winterlinde) (HG)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) (HG)

Gehölze (Sträucher, Gebüsche, Hecken)

- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Cytisus scoparius* (Besenginster)
- *Euonymus europea* (Pfaffenhütchen)
- *Frangula alnus* (Faulbaum) (öG, Alsterweiler Graben)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schwarzdorn)
- *Rosa arvensis* (Feldrose)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- *Rubus ideaus* (Himbeere)
- *Salix spec.* (Weiden; *S. caprea*, *S. cinerea*, *S. alba*, *S. viminalis*, *S. purpurea*, *S. fragilis*)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Sambucus racemosa* (Roter Holunder)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

In **Hausgärten** sollten auch alle **lokaltypischen Obstbäume** angepflanzt werden, wie die Apfelsorten Baumanns Renette, Freiherr von Berlepsch, Große Französische Renette, Rote Sternrenette, Roter Bellefleur, Winterrambur bzw. die Birnensorten Bocs Flaschenbirne, Frühe aus Trevoux, Gute Louise, Neue Poiteau).

Lokale Baumschulen können darüber hinaus weitere Arten, die gerade verfügbar sind, anbieten bzw. vorschlagen.

A. 3 Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss - Bekanntmachung

Der Gemeinderat von Maikammer hat am **16.05.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Eulbusch III" beschlossen (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am **30.06.2017** ortsüblich (Amtsblatt) bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Frühzeitige Unterrichtung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden kann, wurden im Rahmen eines Scoping-Termins, der am **09.06.2017** im Rathaus von Maikammer stattfand, unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme sowie zur Äußerung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (hier untere Naturschutzbehörde) gebeten.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom **06.11.2017** bis **17.11.2017** Gelegenheit sich im Rathaus von Maikammer über die allgemeinen Ziele und Zwecke bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Eulbusch III,“ zu informieren und zu äußern. Diese frühzeitige Beteiligung wurde am **03.11.2017** ortsüblich bekannt.

3. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **06.03.2018** den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht angenommen und die Durchführung der öffentlichen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) bestimmt (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V. mit § 4a BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom **19.04.2018** beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans „Im Eulbusch III“ mit Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom **20.04.2018** bis einschließlich **22.05.2018** öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **13.04.2018** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

4. Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat Maikammer hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen am **28.08.2018** behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse der Prüfungen ist denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, jeweils mitgeteilt worden. (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

5. Erneute öffentliche Auslegungen nach Änderung(en)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **28.08.2018** die Änderung des Entwurfs und die erneute Auslegung beschlossen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom **14.09.2018** bis einschließlich **28.09.2018** (verkürzt) öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **07.09.2018** ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können.

Die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **10.09.2018** beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis **28.09.2018** gebeten.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Maikammer hat am **23.10.2018** diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Aufhebung Satzungsbeschluss und erneute öffentliche Auslegungen nach Änderung(en)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom **30.04.2019** die Änderung des Entwurfs und die erneute Auslegung beschlossen (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf mit Begründung hat in der Zeit vom **10.05.2019** bis einschließlich **24.05.2019** (verkürzt) öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am **03.05.2019** ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu dem geänderten Teil abgegeben werden können.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange waren von den Änderungen nicht berührt und wurden nicht mehr erneut beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

Im Rahmen der erneuten Beteiligung vom **10.-24.05.2019** gingen keine Stellungnahmen mehr ein.

Der Gemeinderat Maikammer hat am **28.05.2019** diesen Bebauungsplan, bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festlegungen, der Begründung und dem Umweltbericht mit einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Maikammer, den

.....

Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

9 . Ausfertigungsvermerk

Der Norminhalt dieser Satzung stimmt in all seinen Bestandteilen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Umweltbericht mit zusammenfassender Erklärung) sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten. Der Bebauungsplan „Im Eulbusch III“ wird hiermit ausgefertigt.

Maikammer, den

.....

Karl Schäfer, Ortsbürgermeister

10 . Öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Im Eulbusch III“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den

.....

Gabriele Flach, Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
2. **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), in der derzeit gültigen Fassung
3. **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1509), in der derzeit gültigen Fassung
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt (mehrfach) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015, (GVBl. S. 77), in der derzeit gültigen Fassung
5. **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434), in der derzeit gültigen Fassung
6. **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583); in der derzeit gültigen Fassung
7. **Landeswassergesetz** (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383), in der derzeit gültigen Fassung
8. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I, S. 2771), in der derzeit gültigen Fassung
9. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21), in der derzeit gültigen Fassung