STADT BAD KREUZNACH BEBAUUNGSPLAN "IN DEN WEINGÄRTE" (Nr. 5/10, 3. Änderung) nach § 13a i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Flächenmaß der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WA	I
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	0,4	(0,4)
Bauweise	Dachform	a	gD/FD

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl/ GR (§§ 16 Abs. 2, 19 BauNVO)

(0,4) — Geschoßflächenzahl/ GF (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO) -Beispiel-

I — Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2, 20 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

SONSTIGES

— — — Abgrenzung der Teil-Geltungsbereiche der 3. Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)

gD/FD — geneigtes Dach, Flachdach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages sind Bestandteil des Bebauungsplanes und den textlichen Festsetzungen in Form einer Anlage beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

- **Planungsrechtliche Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1-23 BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind
- Wohngebäude sowie
- Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 **WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

1.3 **MI** = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Mischgebiet wie folgt gegliedert:
- In dem mit Nutzungsschablone **I** gekennzeichneten Gebietsteil des MI-Gebietes sind nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Die sonstigen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.
- In dem mit Nutzungsschablone **J** gekennzeichneten Gebietsteilen des MI-Gebietes sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs 2 Nr. 3,4 und 5 zulässig. Die sonstigen in § 6 Abs. 2 und Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.4 Die Traufhöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Straßenoberfläche der Erschließungsstraße, zu messen in Gebäudemitte, senkrecht zur Straße.

1.5 Der Grundschließfaktor i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile von baulichen Anlagen, die unterschiedlich festgesetzten Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

1.6 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur in den mit Nutzungsschablone **E**, und **N** gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Überschreitung darf bis maximal 25 % betragen. Im Gebiet mit Nutzungsschablone **N** darf die Überschreitung max. 50 % betragen.

2. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für das Gebiet G festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind nur Hausformen mit einseitigem Grenzanbau auf einer Grundstücksgrenze und angebauter Garage auf der anderen Grundstücksgrenze.

2.2 Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) für das Gebiet M festgesetzte abweichende Bauweise a wird wie folgt definiert: Zulässig sind Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

2.3 Soweit die Stellung baulicher Anlagen nicht durch die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung bestimmt wird, ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungsschablone **D, E, F, G** und **K** die Haupt-Firstrichtung nur parallel oder rechtwinklig zu den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Erschließungsstraße.

3. Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Für die in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen mit der Nutzungsschablone **C**[1] wird die Mindestbreite der Einzelgrundstücke mit 7,5 m festgesetzt. Für die Hausgruppen Nutzungsschablone **C**[2] und **G** wird die Mindestbreite der Grundstücke mit 6,50 m festgesetzt.

3.2 Für Doppelhäuser wird die Mindestbreite der Grundstücke je Grundstück (Doppelhaushälfte) mit 9,0 m festlegt.

3.3 Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit Nutzungsschablone **E** wird als straßenseitige Mindestbreite der Grundstücke 20 m festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in Verbindung mit Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im Gebiet mit Nutzungsschablone **N** ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m und mehr (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) einzuhalten.

4.2 Sind in der Planzeichnung Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und/oder Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, so sind Stellplätze und Garagen zunächst auf diesen Flächen zu errichten. An Stelle von Gemeinschaftsgaragen sind auch Carports oder Gemeinschaftscarports zulässig.
Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschafts-Carports dürfen in Gebiet mit Nutzungsschablone **N** nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden, sondern sind über eine gemeinschaftliche Zufahrt an die Erschließungsstraße anzubinden.

4.2 Tiefgaragen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet, Nutzungsschablone **E, und N** zulässig, sonstwohnheim, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Dächer von Tiefgaragen, soweit sie nicht durch das Hauptgebäude überdeckt sind, sind zu begrünen.

4.3 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind mit Ausnahme der Nutzungsschablone **N** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude, auch zulässige, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch max. bis zur Tiefe der jeweils auf dem Baugrundstück zugewandten Gebäudeseite der überbaubaren Grundstücksfläche. Wohngebäude müssen Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.4 Die Errichtung freistehender Doppelstock-Parkanlagen ist nicht zulässig.

4.5 Bei den im Plangebiet in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen sind mit der Nutzungsschablone **C**[1] und Garagen nur zulässig, soweit sie in den Baugrenzen eingeplant werden.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 5, 15, 20 und 25a und b BauGB).

5.1 Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen können der Ableitung eines offenen Grabens in Richtung Süden dienen. Im Plangebiet anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser. *Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die Herstellung des Grabens wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.*

5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen neben den nachfolgenden landespflegerischen Festsetzungen auch dem Aufenthalt und Kinderspiel sowie der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in offenen Transportmulden, Einmulden und flachen Auffangbereichen. Transportmulden, Auffang-bereiche und Mulden sind nach unten hin abzudichten, so dass eine Versickerung nicht möglich ist. Ein Untergrund ausgeschlossen wird. Die Herstellung solcher Gräben, Mulden und flacher Auffangbereiche ist innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Ebenso ist innerhalb dieser Flächen die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m (mit wasserdurchlässigen Belägen), die Anlage von Spielflächen sowie die Herstellung von offenen Gräben zur Fassung und Ableitung des auf das Baugebiet zuströmenden Quellwassers zulässig. *Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Für die zentrale Rückhaltung von Oberflächenwasser im offenen Erdmulden wird ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.*

5.3 Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im Einzelnen wie folgt zu entwickeln:

5.3.1 **Fläche mit der Kennzeichnung M1:** 10 - 15% der Fläche sind mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² zu bepflanzen. Vorhandene Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialsaat mit standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.
Zur Reduzierung der Verbuschung von Oberflächenwasser ist das Anlegen von flachen Mulden mit einer maximalen Wassertiefe von 20 cm zulässig. Die Mulden sind landschaftsgerecht anzulegen, temporär wenig Bäume sollen sich frei entwickeln.

5.3.2 **Fläche mit der Kennzeichnung M 2:** Ca. 10% der Fläche sind mit Sträuchern in Gruppen mit jeweils 50 - 100 m² sowie mit Baumgruppen aus Hochstämmen zu 3-5 Stück zu bepflanzen. Die Gehölzgruppen sind überwiegend locker anzuordnen. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste B (Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialsaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.

5.3.3 **Flächen mit der Kennzeichnung M 4a und M 4b:** Die Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese (Mahd 2-3-mal *pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes*) zu entwickeln. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität haben nach Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages zu erfolgen (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

5.3.4 **Fläche mit der Kennzeichnung M 6:** Die Fläche ist gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 zu begrünen und zu entwickeln.
In der Mitte der Fläche ist die Anlage des der Ableitung und Retention von Oberflächenwasser dienenden Grabens zulässig. Der Graben ist naturnah (wechselnde Böschungsneigungen, leicht geschwungener Verlauf, unterschiedliche Sohlbreiten) auszubilden. Eine Bepflanzung im unmittelbaren Grabenbereich ist zu unterlassen – nach Initialsaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung ist die Fläche als "gelenkte Sukzession" mit möglichst freier Vegetationsentwicklung mit gelegentspflegeeingriffen zu entwickeln. Teilflächen sind in Abhängigkeit der Vegetationsentwicklung alle 2-3 Jahre in Abschnitten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Zur Uferbefestigung und Sicherung sind unterschiedliche Materialien zu verwenden. Innerhalb der Fläche sind Biotopelemente in Form von Holz und Totholz anzulegen.
Zur Unterhaltung des Grabens sowie als fußläufige Verbindung ist entlang des Grabens ein Weg (geschottert oder als wassergebundene Decke) bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

5.3.5 **Fläche mit der Kennzeichnung M 7:** Auf der Fläche ist ein Heckenstreifen mit 6 m Breite (4-reihige Gehölzpflanzung im Rasterabstand von 1,5 x 1,5 m) mit einem 2 - 3 m breiten Saumstreifen zu bepflanzen.
Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Hecke in Abschnitten auf jeweils ca. 20 m Länge alle 8 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
Die offenen Flächen sind als extensive Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Die Pflege hat durch eine 2-3 malige Mahd *pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes* zu erfolgen. Pro 250 m² Wiesenfläche ist ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).
Innerhalb der Flächen M 7 sind die Wirtschaftswege "Mittlerer Salgenberg" und "Entenpfuhl Weinbergweg" an das Gelände anzugleichen. Bebauungsplangebietes "Ober dem Tilgesbronnen" anzubinden.

5.3.6 **Fläche mit der Kennzeichnung M 8:** Der Bereich ist als Gehölzschüttung ist vor allem während der Bauarbeiten zu schützen und zu erhalten. Die Fläche ist anzusäen gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1) zu entwickeln.

5.3.7 **Flächen mit der Kennzeichnung M 9:** Die offenen Flächen sind als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln: Nach Initialsaat mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung (Regelsaatgutmischung RSM 7 mit Kräutern) soll sich die Fläche weitestgehend entsprechend den Standortbedingungen selbst entwickeln. Je nach Vegetationsentwicklung ist auf Teilflächen ca. alle 2-3 Jahre ein Pflegegang (Mähen und Abtransport des Mähgutes) durchzuführen.

5.3.8 **Fläche mit der Kennzeichnung M 10:** Die Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Die Pflege hat durch eine 2-3 malige Mahd *pro Jahr mit Abfuhr* des Mähgutes zu erfolgen. Obstbäume sind in Reihe mit einem Abstand von 12 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Artenauswahl und Pflanzqualität haben gemäß Pflanzenliste E zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

5.3.9 **Öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung M 11:** Der Quellbereich ist weitestgehend zu erhalten. Im unmittelbaren Sickerbereich sind Anpflanzungen und Ansaaten zu unterlassen. Die umgebende Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese (Mahd 2-3-mal *pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes*) zu entwickeln. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein Laubbaum / Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl und Pflanzqualität haben gemäß Pflanzenliste E des landespflegerischen Planungsbeitrages zu erfolgen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

5.4 Entlang der Haupterschließung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche beidseitig eine Baumreihe zu pflanzen (Maßnahme **M 3a** und **M 3b** des landespflegerischen Planungsbeitrages). Der Abstand der Bäume in der Reihe darf 15 m nicht unterschreiten und 20 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind im Bereich von Straßeneinmündungen zulässig, jedoch darf die größte lichte Weite 50 m nicht überschreiten. Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Pflanzenliste A des landespflegerischen Planungsbeitrages zu entnehmen (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen). Die Standorte für die Bäume sind fachgerecht (Bodenaustausch, Belüftungs- und Bewässerungsset) mit einer Mindestgröße von 1,5 x 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Ausfall ist gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) am Süd-West-Rand des Plangebietes wird durch die Haupterschließung gequert. Bei der Herstellung der Straße sind die vorhandenen Bäumen der Grünanlage so weit wie möglich zu erhalten. Dies gilt vor allem für die eingewachsenen Gehölzstreifen. Der Bereich darf nicht als Bauraum oder Lagerfläche genutzt werden. (Maßnahme **M 5** des Landespflegerischen Planungs-beitrages). Nach Abschluß der Bauarbeiten ist die Grünanlage neu zu gestalten (Einrichtung von Spielplatz, Spielgeräte).

5.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, auf mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücks-fläche sind standortgerechte Laubgehölze in unterschiedlichen Gehölzen mit einem Abstand auf 2 m² zu pflanzen. Artenauswahl und Pflanzqualität nach Pflanzenliste C.

5.7 Pro Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste C (s. Anlage zu den textlichen Festsetzungen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten.

5.10 Ungepflederte Fassadenflächen (ohne Fenster und Öffnungen) sind ab einer Fassadenhöhe von 5 und mehr Metern mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Vorschlagsliste D des landespflegerischen Planungs-beitrages (s. Anlage) zu berücksichtigen.

5.11 An den in der Planzeichnungen gekennzeichneten Standorten sind Straßen-bäume gemäß Artenliste A (siehe Anlage) zu pflanzen. Von diesen Standorten ist in Anpassung an die jeweiligen örtlichen Verhältnisse (z.B. aufgrund von Leitungen) geringfügig abzuweichen werden.

5.12 Auf der im Mischgebiet mit der Nutzungsschablone **J** festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von mindestens 6 m und einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl und Pflanzqualität gemäß Artenliste B). Die auf Gehölzen bestandenen Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen und als extensive Wiese zu entwickeln (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen).

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

6.1 Leitungsrecht zugunsten der Saar Ferngas AG zur Führung und Unterhaltung einer unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung. Beiderseits der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von 4 m von jeglicher Überbauung und von Bepflanzungen freizuhalten. Die Fläche ist als "Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen" sind zu beachten.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Kreuznach und der Stadtwerke Bad Kreuznach gemäß Planeintrag. Das Geh-, Fahr und Leitungsrecht umfasst folgende Befugnisse:
- Leitungsrecht für die Verlegung einer Drainageleitung und eines 20-KV-Kabels.
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Bad Kreuznach zum Betreten und Befahren der Flächen zur vorgenannten Leitungen.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Flächen erforderliche Böschungen, unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) oder Stütz-mauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

- ***Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter***
  - *Aufgrund der sehr heterogenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse am Standort sind für die Durchführung von Erdarbeiten/-baue ergänzende Bodenuntersuchungen erforderlich. Kellerbereiche sind ausreichend gegen Schichtenwasser und versickerndes Niederschlagswasser zu sichern. Drainagen nach DIN 4095 sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig. *Für nicht unterkellerte Bauweisen kann darüber hinaus die Lastabtragung über ein Bodenpolster und eine bewehrte Bodenplatte notwendig werden. Die ist nach bauwerks-spezifischen Bodenuntersuchungen auszulegen. Die Anforderungen der DIN 1054 sind bei Baugrundbeurteilungen/-untersuchungen zu beachten.*
  - *Zur Festlegung der Hausanschlusshöhen sollte bereits bei der Vorplanung der Gebäude die örtlichen Kanalisationsverhältnisse zum Baugebiet "Ober der Tilgesbronnen" eingehend werden.*
  - *Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutz-vorkehrungen zu sichern, daß keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern durch Leitungen stattfindet. Die Trägger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs-und Baumaßnahmen zu unterrichten.*
  - *Die Fuß- und Wirtschaftswege im Plangebiet sollen wasserdurchlässig befestigt werden.*
  - *Bei Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungs-maßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind einschließlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Satz 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.*
  - *Die Sammlung des anfallenden Dachwassers in Zisternen und die Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.*
  - *Den Bauanträgen im Plangebiet ist ein Schnitt des bestehenden natürlichen Geländes und, soweit Geländeveränderungen vorgesehen sind, auch ein Schnitt des geplanten neuen Geländeverlaufes beizufügen.*
  - *Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 19915, Blatt 2, abzuschieben, gelf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.*
  - *Bezüglich anfallender Erdaushub soll möglichst zur gründrdnerischen Gestaltung und für landespflegerische Maßnahmen (z.B. Modellierung von Rückhalte- und Versickerungsmulden, Modellierung des Entwässerungsgrabens) verwendet werden.*
  - *Für die Dachgestaltung von Nebengebäuden ist eine extensive Dach-begrünung ausdrücklich erwünscht.*
  - *Radonprognose:*
    Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.
    Radonmessungen in Gebäuden in Abhängigkeit von der geologischen Gegeben- heiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten in die Planungen der Bauplaner und Bauherren sein, ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 Bq/cbm festgestellt sind geeignete bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
    Das Landesamt für Geologie und Bergbau bietet darum, ihm die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
    Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gastesyßoden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierfür ungeeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitnahmen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungsfaktoren wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6ha, durchzuführen. Zusätzlich kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
    Die Arbeiten sollten ausschließlich durch dafür eigen Unterwuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
    - *Begehung der Fläche und Auswahl geeigneter Messpunkte nach geologischen Kriterien;*
    - *Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
    - *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
    - *Auswertung des Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonkonzentration;*
    - *Kartierung der Ortsbesichtigung (games);*
    - *Interpretation der Daten und schriftlicher Gutachten mit Bauempfehlungen.*

    Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gerne(tlich das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen im Merkblatt "Radon im Boden, Innenluft und Radon- sanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Nach § 24 Landespflegegesetz geschützte Quellbereiche gemäß Plan-eintrag.

9. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bau-flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die mit **M 1 bis M 11** gekennzeichneten Flächen sowie die auf diesen Flächen jeweils zuzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein-schließlich der im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen als Sammel-Ersatzmaßnahmen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Kennzeichnung der Zuordnung zu den Eingriffen innerhalb der einzelnen Baufelder erfolgt auch durch den landespflegerischen Planungsbeitrag.

9.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen zugeordnet.

- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

10.1 Im Plangebiet sind mit Ausnahme der Nutzungsschablone **N** nur geneigte Dächer als Satteldächer, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 38° zulässig. Im Gebiet mit Nutzungsschablone **N** sind nur Flachdächer sowie geneigte Dächer mit Ausnahme von Mansarddächern zulässig. Die zulässige Dachneigung von Pultdächern wird in der Nutzungsschablone **N** auf max. 15 ° begrenzt. Von den vorstehend getroffenen Festsetzungen abweichende Dachformen sind nur als Ausnahme zulässig. Die angegebenen Dachneigungen gelten auch für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen. Für Nebenanlagen und Garagen sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, sofern diese begrünt werden.

10.2 Doppel- und Reihenhäuser sind zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung und gleicher Firstrichtung auszuführen.

10.3 Sattel- und Walmdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.

10.4 Für die Dacheindeckung dürfen keine stark reflektierenden Materialien (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie) verwendet werden. Mit Ausnahme von Dachgauben sind Dächer von **N** und die Dächer sollen es sich nicht um begrünte Dächer handelt, mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Mit Ausnahme der Nutzungsschablone **N** sind für die Dacheindeckung nur rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.

10.5 Doppel- und Reihenhäuser müssen sich gegenseitig in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung anpassen.

10.6 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m und in der Summe nicht mehr als 2/3 der zugehörigen Traufläge betragen.

10.7 Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe ca.60 % max. 1/3 der zugehörigen Traufläge betragen. An Gebäuden ent-lang der Haupterschließungsstraße zwischen Dachrücksprünge und Dacheinschnitte nur auf den der Hauptserschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

11. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.

11.2 Stellplätze, Wege und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind nur zulässig mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä.). Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht überschreiten.

12. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen jeglicher Art dürfen straßenseitig eine Höhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten.

13. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass mit Ausnahme der Nutzungsschablone **N** die Anzahl der Stellplätze bis zu einer Größe von 100 m² Wohnfläche mindestens ein Stellplatz und je Wohneinheit über 50 m² mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen sind. Entsprechend geschieht auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.
Im Gebiet der Nutzungsschablone **N** richtet sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Richtlinien der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt und Raum- ordnung und Landwirtschaft vom 7. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

14. Ausnahmen
Ausnahmsweise sind folgende Abweichungen von der vorgenannten Text-festsetzungen zulässig:
- Stellplätze und Garagen für Hausgruppen mit mindestens 3 zusammen-hängenden Gebäudeeinheiten, soweit sie außerhalb der Nutzungsschablone **N** liegen.

Vorschlagslisten des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan

Pflanzliste A: Bäume für die Straßenraumgestaltung
Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
- Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste B: Gehölze für die Gestaltung der Flächen zur Entwicklung der Landschaft
Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen
Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm
- **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Feld-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

- **Sträucher**

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus mon