



Bebauungsplan

"Wohnpark an der Hauptstuhler Straße"

in der Ortsgemeinde Hütschenhausen
Kreis Kaiserslautern

Textliche Festsetzungen



Mai 2019



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Hütschenhausen war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Hütschenhausen
Précyring 6
66882 Hütschenhausen

Hütschenhausen,

den

Herr Matthias Mahl
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2019

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 05.12.2017
Annahme Entwurf:



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, § 4 und § 6 BauNVO)

Für die Plangebiete wird die Art der baulichen Nutzung als "Mischgebiet" (Mi) gemäß § 6 BauNVO sowie "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

I.1.1.1 Mischgebiete (Mi) gemäß § 4 BauNVO

In den Bereichen Mi (Mischgebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO, wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, werden nicht zugelassen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die allgemein zulässig sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

I.1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 6 BauNVO

Im Bereich WA (allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind:

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



Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet (Mi) und allgemeinen Wohngebiet (WA) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

(X steht für die Bezugsstraßen A bis E gemäß Planeintrag)

	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Mi	0,6	1,8	III
WA	0,4	0,6	I

Im Mischgebiet (Mi) sind maximal dreigeschossige Gebäude zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlage im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
Mi	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA	offene	Einzel- und Doppelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.



I.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken wird nicht festgelegt.

I.5 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Oberirdische und unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, außer zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen müssen einen Mindestabstand zu der angrenzenden Straße von 3,0 m, die Garagenausfahrten einen Mindestabstand zur Straße von 5,0 m einhalten.

I.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden private Verkehrsflächen festgesetzt.

I.7 Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Wohngebiet WA wird die Anzahl der privat genutzten Wohneinheiten/Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzt.

I.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$



Dabei ist

- $K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

- $R'_{w, \text{ges}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w, \text{ges}} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, \text{ges}}$ erforderlich sind.

I.9 Flächen und Maßnahmen für die Bewirtschaftung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstückes betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen.

Ersatzweise kann ein Regenwassersammelbehälter (Tentionszisterne) mit Zwangsentleerung (50 %) mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m² der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m³ Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden. Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung über den Regenwasserkanal der privaten Kanalisation bzw. der privaten Versickerungseinrichtung zuzuleiten.

Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden, die sich aus der Regenwasserversickerung ergeben können, vorzubeugen, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z. B. als wasserdichte Wannen). Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht zulässig.



Die hier aufgeführten "Regelungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" sind zwingend zu beachten.

Im Süden des Plangebietes ist auf der privaten Grünfläche eine weitere Rückhaltemulde bzw. ein weiteres Becken anzulegen, wo das überschüssige Oberflächenwasser eingeleitet wird. Der Notüberlauf erfolgt in den südlich verlaufenden Graben.

I.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan eingetragene Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Kaiserslautern, der Pfalzwerke Ludwigshafen, des Kanalwerkes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach zu belasten. Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten, die Leistungen zu dulden.

I.11 Hinweise zu Leistungen der Pfalzwerke AG, Ludwigshafen

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche (Flurstück 234/3) verläuft eine oberirdische 20 kV-Leitung. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist ein ausreichend großer Abstand (10 m beidseitig der Leitungstrasse) einzuhalten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Die Dächer der Hauptgebäude im Mischgebiet (Mi) und Wohngebiet (WA) sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Rot bis Braun und Schwarz zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Rot: RAL 3018 bis RAL 3005
- Braun: RAL 8023 bis RAL 8007
- Schwarz-/Anthrazittöne: RAL 7039 bis RAL 7016

oder ähnliche Töne anderer Farbtafeln.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d. h. es darf nur ein Farbton/Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachbegrünung, Sonnenkollektoren und Solardachziegel (Photovoltaikanlagen, Solarthermieanlagen) auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

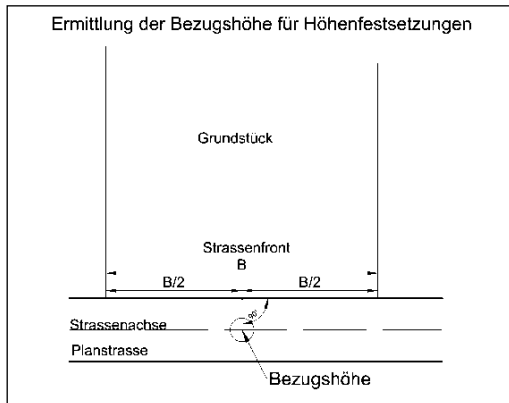
Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden ist für die Mischgebiete (Mi) und Wohngebiete (WA) mit 15° bis 45° festgesetzt.

Für Nebengebäude in den Mischgebieten ist die zulässige Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt. Carports sind auch mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig. Ausnahmsweise sind auch Garagen mit Flachdach (0° bis 10° Dachneigung) zulässig.

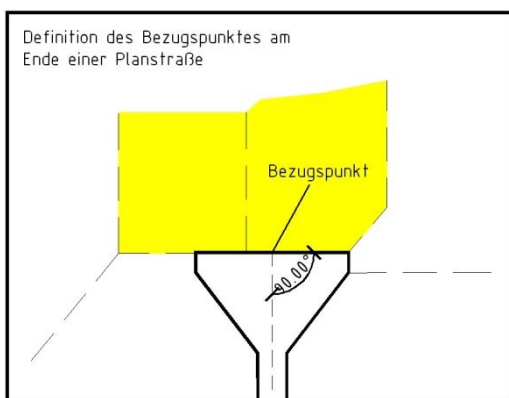
II.1.3 Kniestöcke, Firsthöhe, maximale Höhe baulicher Anlagen

Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m, gemessen von der Oberkante Geschossdecke (FFB) bis Oberkante Fußpfette, zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen zur Firsthöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen gesteuert. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes heranzuziehen (siehe Skizze).



Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße/Wendeanlage ist die Bezugshöhe am Schnittpunkt der Mittelachse mit dem Straßenende definiert. Bei Grundstücken, an denen die Grundstücksseite nicht komplett an die Planstraße angrenzt, ist der an der Planstraße angrenzende Teilabschnitt in der Mitte maßgeblich.



Untergeordnete Gebäudeteile/technische Gebäudeteile dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschreiten.

II.1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind im WA und Mi auf maximal 50 % der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

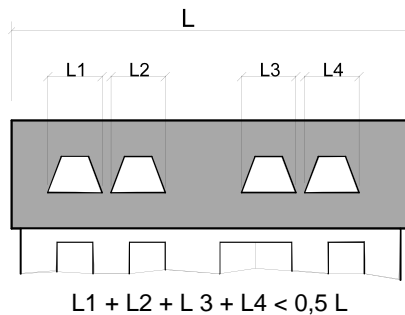


Bild 1: Schema Dachaufbauten

Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1,0 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.

Untergeordnete Gebäudeteile/technische Gebäudeteile dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschreiten.

II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig.

Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metall und Kunststoffe zulässig.

Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

II.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

II.4 Stützmauern, Erdanschüttungen, Abgrabungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Mastfundamente für Straßenbeleuchtungen und Schilder sind im Grundstück zu dulden. § 126 BauGB gilt entsprechend.



II.5 Antennen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 LBauO). Sie sind der Farbe des Daches anzupassen.

II.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Straßenseite bis zu 1,0 m Höhe zulässig (Bezugshöhe Straßenrand).

Seitliche Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m, gemessen vom anstehenden Gelände, betragen.

II.7 Private Stellplätze

Gemäß § 45 LBauO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Pro Ferienwohnung ist mindestens ein Stellplatz zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen Nr. 1:

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 im Süden des Plangebietes (Lage siehe Bebauungsplan) sind verteilt zwischen den Versickerungsmulden insgesamt fünf Bäume der Artenliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Des Weiteren sind mindestens 30 Gehölze der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² als Gehölzpflanzung zum landwirtschaftlichen Weg zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung ist auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Rücksicht zu nehmen.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Flächen Nr. 2:

Auf der privaten Grünfläche Nr. 2 im Osten des Plangebietes (Lage siehe Bebauungsplan) sind insgesamt 40 Gehölze der Artenliste D mit einem Exemplar pro 2,25 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese anzulegen.

Fläche Nr. 3:

Auf der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche Nr. 3) sind mindestens acht Bäume der Artenlisten A oder B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wildblumenwiese (RSM 8.1 Biotopentwicklung) anzulegen.

III.1.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffes finden Maßnahmen auf einer externen Fläche statt. Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 2347/3 (Gemarkung Spesbach) mit einer Größe von 4 311 m² liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Hütschenhausen und grenzt an eine bestehende Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplanes "Krämel" an.



In Anlehnung an die festgesetzten Maßnahmen in der angrenzenden Ausgleichsfläche soll auf der Maßnahmenfläche E1 ein Biotopkomplex aus extensiv genutztem Grünland, einer Feuchtmulde und einem Krautsaum entstehen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage einer artenreichen, naturnahen Wiese
- Rasenansaat erfolgt mit RSM-Regio (nach den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut), Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 4 (feucht)
- Anlage einer flachen Feuchtmulde
- Breite 3 m bis 6 m und Tiefe von maximal 0,50 cm
- Rasenansaat erfolgt mit RSM-Regio (nach den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut), Ursprungsgebiet 9, Standortvariante 4 (feucht)
- Anlage eines Krautsaumes durch Sukzession zur bestehenden Bebauung hin

Pflegemaßnahmen:

- extensive Nutzung der Wiese
- zweischürige Mahd ab dem 15.06. und ab dem 15.08.
- der Krautsaum ist alle zwei bis drei Jahre durch eine Mahd im Mai/Juni zu pflegen (damit wird auch sichergestellt, dass keine Beeinträchtigung der vorhandenen Freileitung entsteht)
- Mahdgut ist abzutransportieren
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzschutzmitteln ist untersagt

Im Westen verläuft eine 20 kV-Starkstromfreileitung. Innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifens der Leitung ist eine Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig. Die geplanten, oben beschriebenen Maßnahmen sind daher umsetzbar.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

Die Privatgrundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenlisten A oder B pro Grundstück zu bepflanzen.

Des Weiteren sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Bei der Auswahl der Sträucher ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.



III.2.3 Bodenbeläge

Die Zuwegungen und Stellplätze dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben werden dringend spezielle Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es ist bei künstlich nicht verändertem Gelände mit oberflächennahen Moorbildungen und Torfschichten zu rechnen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Das Bodengutachten kann bei der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesbach, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kaiserslautern, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Kaiserslautern (Tel. +49 631 3674-0) zu informieren.



IV.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://fu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/>) eingeholt werden.

IV.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) 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 wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird auf unbekannte Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine) hingewiesen, die ebenfalls zu berücksichtigen sind und nicht entfernt werden dürfen.

Es wird auf das denkmalgeschützte Gebäude "Hauptstuhler Straße 4" (Einfirstanlage) weiter östlich und dessen Umgebungsschutz hingewiesen.

IV.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.9 Hinweise zum Brandschutz

- Die Landesbauordnung in der derzeit gültigen Fassung ist anzuwenden.
- Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

Die Kurvenradien sind für die Einfahrtsituation zu beachten und einzuhalten. Die Planung muss ausreichend Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr bereithalten. Die Flächen gemäß vorliegenden Planunterlagen sind entsprechend der Flächen für die Feuerwehr anzupassen. Für die Einsatzfahrzeuge ist am südlichen Ende (Höhe Landstuhler Straße 12a) der Planstraße ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorzusehen. Alternativ ist eine für die Feuerwehr öffentbare, z. B. mit Poller gesicherte Zufahrt bzw. Ausfahrt (Flurstück 44/2 Hütschenhausen) auf den südlich grenzenden Feldweg mit Anbindung an die Landstuhler Straße zu planen.

- Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe ≤ 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen.

Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der erneuten Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle. Anhand der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sind gegebenenfalls weitere brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen.

- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf mit mindestens $48 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 h für Wohngebiete und mindestens $96 \text{ m}^3/\text{h}$ über die Dauer von 2 h für das Mischgebiet anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. Die Geschossflächenzahl ist hierbei ebenfalls zu beachten.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W 405 ist der Punkt 7 zu beachten.

Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen nicht mehr als 140 m Straßenlänge (Abwicklung) betragen.



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweigrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(<i>Cytisus (= Sarcobatus) scoparius</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
(Roter) Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)
Spierstrauch	(<i>Spiraea spec.</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)



Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Das Nachbarschaftsrecht gilt gemäß § 1 Abs. 2 Satz 1 Nachbarrecht RLP im gegenseitigen privatrechtlichen Verhältnis.

Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)

Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)

Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)

Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)