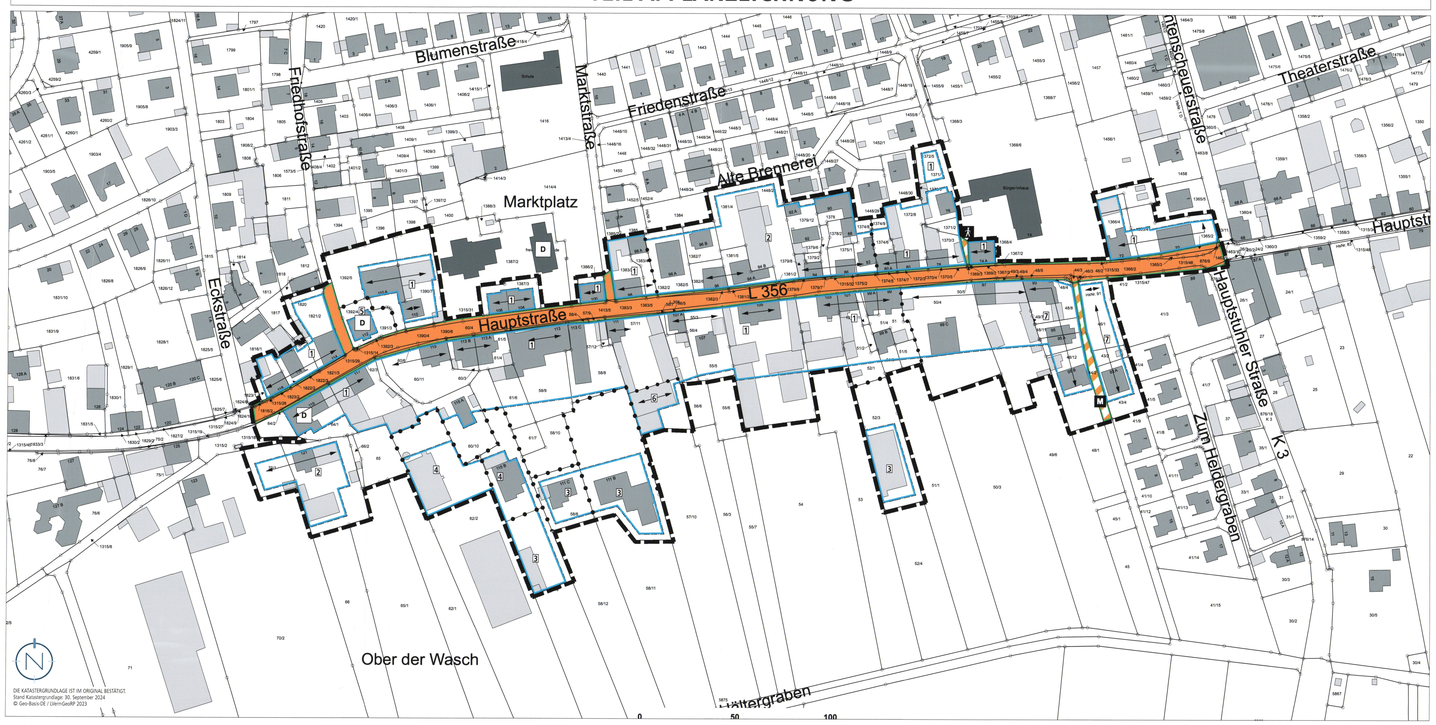
TEIL A: PLANZEICHNUNG



NUTZUNGSSCHABLONEN

Zulässige Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Traufhöhe
Weiterverbauter p Wohngebäude	Gebäudebedarfskarte

1		
	GRZ 0,8	II
a2		TH_{max} = 7,5 m
6 WE		-

2		
	GRZ 0,8	II
a2		TH_{max} = 4,5 m
6 WE		-

3		
	GRZ 0,4	II
a1		-
2 WE		GOK_{max} = 5 m

4		
	GRZ 0,4	II
a1		-
2 WE		GOK_{max} = 7 m

5		
	GRZ 0,4	III
a1		-
2 WE		GOK_{max} = 14,5 m

6		
	GRZ 0,8	II
a2		-
2 WE		GOK_{max} = 11,0 m

7		
	GRZ 0,4	II
a2		TH_{max} = 7,5 m
6 WE		GOK_{max} = 13 m

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GOK_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE GEBÄUDEOBERKANTE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- TH_{max} — HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)
- o — OFFENE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- 2 WE — HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE (GEM. § 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSGÄNGERWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- M — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- D — EINZELDENKMAL (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO

1.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist je nach Festsetzung in der Nutzungsschablone die maximale Traufhöhe (THmax) oder bzw. und die Gebäudeoberkante (GOKmax).

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Die Attika des obersten Vollgeschosses entspricht dabei der Traufhöhe. Bei Ausbildung eines Staffelgeschosses entspricht die Gebäudeoberkante der Firsthöhe.

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO im Bereich der Baugebiete Nr. 3, 4, 5, 7 auf 0,4 und im Bereich der Baugebiete Nr. 1, 2 und 6 auf 0,6 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,6 im Bereich der Teilbereiche Nr. 3, 4, 5 und 7 bis zu einer GRZ von 0,8 im Bereich der Baugebiete Nr. 1, 2 und 6 überschritten werden.

Für die Teilbereiche Nr. 3, 4 und 6 wird gem. § 16 Abs. 5 i.Vm. § 19 Abs. 3 S. 2 Alt. 2 BauNVO festgesetzt, dass die Fläche des Baugrundstücks zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblich ist, welche durch ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung abgegrenzt (Perlschnur) wird.

Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage, kann ausnahmsweise um 0,2 von der festgesetzten Grundflächenzahl abgewichen werden, soweit es städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine Überschreitung ist jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

1.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 BAUNVO

Siehe Plan.
Es wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

2. BAUWEISE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.
Für die Baugebiete mit der entsprechenden Kennzeichnung in der Nutzungsschablone (a1) wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 20,00 m betragen. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Bei der Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage, kann ausnahmsweise eine Grenzbebauung zugelassen werden, soweit dort bis zum Satzungsbeschluss bereits eine Grenzbebauung zulässig war.

Für die Baugebiete mit der entsprechenden Kennzeichnung in der Nutzungsschablone (a2) wird dem gegenüber eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung bzw. eine Bebauung im Grenzabstand zulässig. Die Gebäudelänge entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf maximal 22,00 m betragen.

Beim Wiederaufbau eines Gebäudes, welches wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist, kann ausnahmsweise von der festgesetzten maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M.
§ 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind zu achten, dass es sich um zertifizierte Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Siehe Plan.
In den Teilbereichen Nr. 1, 2 und 7 ist der Hauptfirst parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu errichten.

Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Innerhalb der Teilbereiche Nr. 3, 4 und 6 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Teilbereichen Nr. 1, 2, 5 und 7 sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

6. ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Die Innerhalb des Plangebietes liegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße) wird im Bestand übernommen.

7. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: ÖFFENTLICHER FUSSWEG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.
Der Fußweg zwischen der „Hauptstraße" und der Straße „Alte Brennerei" wird im Bestand übernommen.

8. VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSFLÄCHE
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.

9. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN
GEM. § 9 ABS. NR. 12 BAUGB I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Aufgrund der geringen bis fehlenden Eignung des Plangebiets als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten kann bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiträume nach § 39 Abs. 5 BNatSchG (keine Rodung von 01.03. bis 30.09.) das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG weitgehend vermieden werden.

Da jedoch insbesondere bei älteren Bäumen eine zumindest potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse sowie eine Eignung als Brutstätte für Höhlenbrüter nicht per se ausgeschlossen werden kann, sind ältere Bäume vor der Fällung auf mögliche Strukturen und auf mögliches Besatz u.a. durch eine endoskopische Untersuchung zu kontrollieren.

Dies gilt auch für ältere leerstehende Gebäude, die z.B. in Dachstühlen über Quartierstrukturen für Fledermäuse verfügen könnten. Sollte tatsächlich ein Besatz festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie Umsiedlung der betroffenen Arten und Individuen oder die Durchführung von CEF-Maßnahmen zu treffen und umzusetzen.

Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.

Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen.

Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberheingraben" (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberheingraben mit Saarpfälzer Bergland" (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland" (UG 7) handelt.

Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.

11. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Anordnungen im Dachbereich.

Je drei oberirdischer Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstam (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Rammbörden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungsmöglichkeiten anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m³ umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Großblattige Mehlbeere (Sorbus aria)
- Silberlinde (Tilia tomentosa)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Hochstämmige Obstbäume

Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind.14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortverbesserungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Bewässerungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet.

Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.

13. ERHALT UND BINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B I. V. M. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Innerhalb des Plangebietes sollen Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr - gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden - erhalten werden. Für Bäume, die nicht erhalten werden können, ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen (Baum derselben oder zumindest gleichwertigen Art; StU mind. 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden).

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Im Geltungsbereich richtet sich die Vorhabenzulässigkeit zur Art der baulichen Nutzung nach den Maßstäben des § 34 BauGB.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBAUO & LWG)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Dach:
- Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Zudem sind Flachdächer bei Hauptgebäuden zulässig, sofern ganzflächig Dachbegrünung ausgeführt wird (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) oder auf mehr als 50 % der Solarinstallations-Eignungsfläche (.S.d. des § 3 Nr. 11 Landessolargesetz auf zusammenhängenden Dachflächen Anlagen zur Speicherung solarer Strahlungsenergie installiert werden. Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten mit Flachdach sind überall zulässig.
- Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten
- Dachgauben, Zwerchgiebel, flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte gelten im Sinne dieser Vorschrift als „Dachaufbauten."
- Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten.
- Es sind nur Einzel-Dachaufbauten von maximal 3,50 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBauO mind. 1,5 m entfernt sein.
- Dachaufbauten dürfen die Gebäudeoberkante bzw. die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.
- Übereinanderliegende Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht versetzt zueinander errichtet werden.
- Gauben sind in ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen.

Fassade:
- Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig.
- Sowohl Gewände, Gesimse, Ornamente oder vergleichbare Architekturdetails im Bestand in Naturstein ausgebildet sind, sind diese zu erhalten.

Nebengebäude/-anlage:
- Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen.

Einfriedungen:
- Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. öffentlichen Straßen-/Platzflächen sind Hecken, Holzzäune und Eisengitter mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden und gelten insbesondere für bestehende Einfriedungen oder aus denkmalschutzrechtlichen Gründen.

Werbeanlage:
- Die Errichtung von Werbeanlagen ist auf die Anbringung an Gebäuden bzw. Fassaden beschränkt. Werbeanlagen müssen in Anordnung, Größe, Gestalt und Aussehen und - bei Leuchtreklamen - Leuchtwirkung dem baulichen Charakter und dem Maßstab des jeweiligen Straßenraumes sowie des Gebäudes entsprechen, an dem sie angebracht sind.
- Je Fassadenansicht ist dabei eine Werbeanlage mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig.
- Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen durch Lichtquellen, die in kurzen Zeitabständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichtquellen, die bewegt werden, deren Träger bewegt werden oder die in den öffentlichen Raum strahlen (Logo-Projektoren etc). Kommunale Informationsangebote, insbesondere Informationstafeln, sind zulässig.
- Werbeanlagen sind instand zu halten. Bei Zuwiderhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung, die Werbeanlage rückzubauen.

Sonstige Festlegungen:
- Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen.

HINWEISE

Verfahren
- Der Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bereich Hauptstraße zwischen Eck- und Hauptstuhler Straße" wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Bodenschutz
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt (nachsorgender Bodenschutz).
- Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie - z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.
- Nach geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau sind im südlichen Plangebiet bei Künstlich nicht veränderten Gelände voraussichtlich oberflächennah Moorbildungen bzw. Torf zu erwarten. Diese organischen Böden sind in der Regel nicht als Gründungshorizont für Hochbauten geeignet und weisen eine hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf. Weiter ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Bebauung in solchen Gebieten ist aller Voraussicht nach mit Mehraufwendungen bezüglich Gründung, Erdbau und Schutz vor Wasser zu rechnen. Aufgrund dieser Vorinformationen werden für alle Bauvorhaben dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Erneuerbare Energien
- Es sind die zum Zeitpunkt der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Angaben dieses Bebauungsplans hinausgehen können. Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.

Geologiedatengesetz
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
- Das LGB bittet um die Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse durch den Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma). Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz sind auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html zu finden."

Starkregen
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Der umsichtige Anlegerin darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet.
- Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index" (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse" (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse" weitere Einblicke.
- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasserlp-umwelt.de/service/ri/10360/ einsehbar.
- Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept vor, welches die Hauptstraße als Standort für erforderliche Maßnahmen vorsieht:

  „Der Niederschlagsabfluss, welcher bei Starkregen den bisher beschriebenen kritischen Stellen der Ortschaft zufließt und dort nicht zurückgehalten oder über die Außengebietsentwässerung abgeleitet wird, fließt zwangsläufig kanalisiert oder oberflächlich der Hauptstraße zu. Die Hauptstraße läuft quer zur Hanglage und in vielen Mündungsbereichen der Straßen ist die südlich liegende Straßenseite bebaut, so dass ein direktes Überströmen nicht möglich ist. Entsprechend der Lage und möglichen Menge des Zuflusses muss die Hauptstraße als kritischer Bereich gesehen werden.

  Die Erfahrung zeigt, dass bei Straßenausbaumaßnahmen aktuell innerorts meist das Rückhaltevolumen und Ableitvermögen des Straßenraums deutlich reduziert wird, u.a. durch Dachprofil mit barrierefreien Tiefborden zum Gehweg. Zum Teil werden sogar durch eine Erhöhung des Straßenprofils neue Abflusswege zu den Grundstücken geschaffen.

  Es muss zwingend bei der Planung von zukünftigen Ausbaumaßnahmen auf die Entwässerung im Starkregenfall geachtet werden (also im Überlastungsfall der Straßenentwässerung). So sollten die Tiefpunkte im Straßenprofil bei den einmündenden Straßen liegen, über die ein Notabfluss möglich ist. Wo es keinen Abflusweg im Straßenraum gibt, soll ein möglichst großes Rückhaltevolumen im Straßenraum bereitgestellt oder aber mit privaten oder öffentlichen Anliegern ein anderer Notabflussweg gesucht werden."

  Quelle: Erläuterungsbericht Örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (März 2023), by GmbH Lutzpatzkaße KGs, 67806 Rodenhausen
- Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.

Telekom Deutschland GmbH
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von dieser Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Einsicht in verwendete Normen und Richtlinien
- Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Denkmalschutz
- Im Geltungsbereich befinden sich folgende ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Rheinland-Pfalz:
  - „G