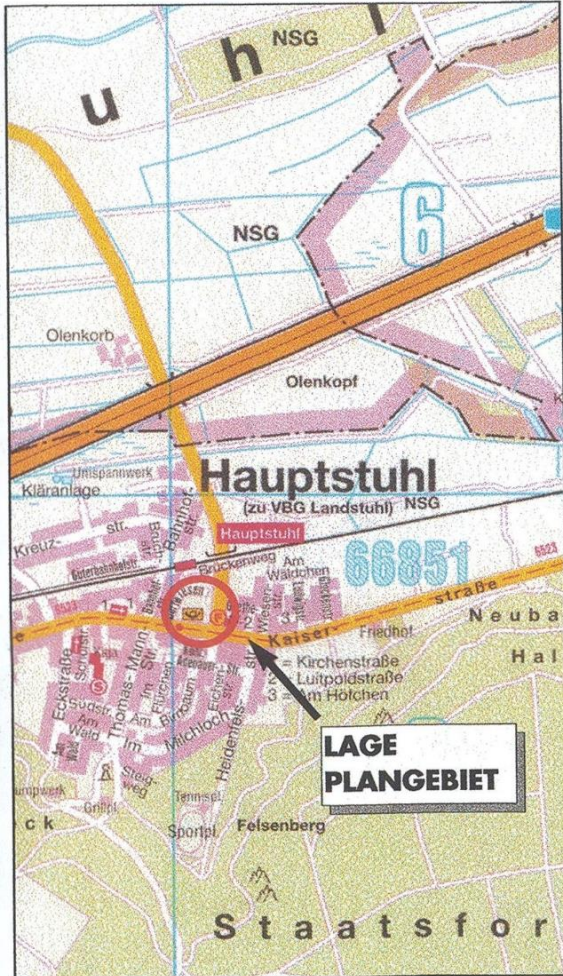


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "IN DEN DORFWIESEN"

IN DER ORTSGEMEINDE HAUPTSTUHL
DER VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL

2.BA

EINSCHLIESSLICH GESTALTUNGSSATZUNG GEM. § 88 LBAUO



▲ BEARBEITET IM AUFTRAG DER LINNEBACHER
BAU GMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER
VERBANDSGEMEINDE LANDSTUHL

▲ AN DER ERSTELLUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:
DIPL.-ING. PATRIK HENSCHEL
DIPL. - GEOGR. EVELYN MOSCHEL

PLANDESIGN:
GISELA DEBOLD

▲ STAND: 21.FEBRUAR 2005
(SATZUNG)

▲ VERANTWORTLICHER PROJEKTLEITER:

Thomas Eisenhut

DIPL.-GEOGR. THOMAS EISENHUT
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTER

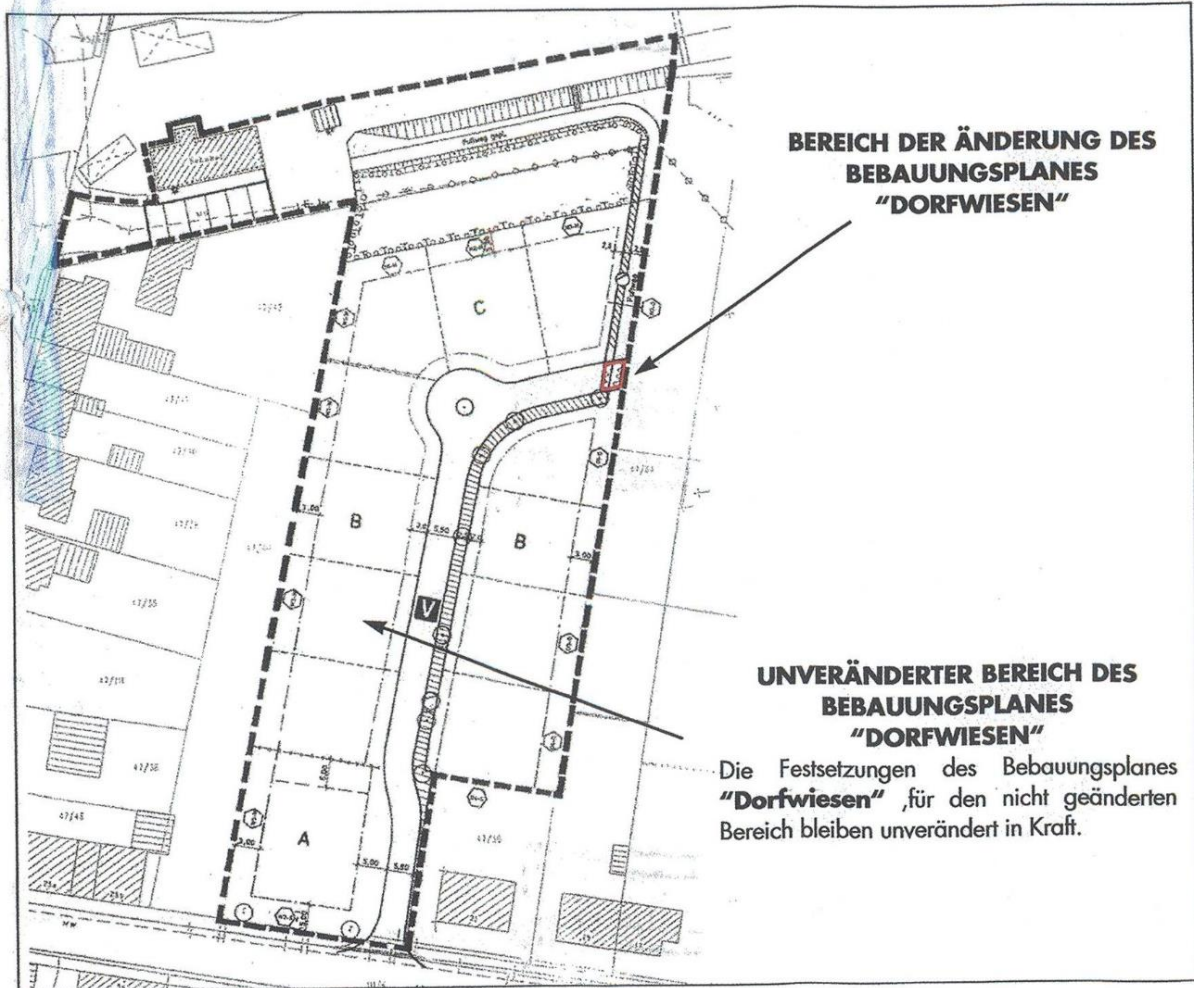
M 1:500 im Original
Verkl. DIN A 3 ohne Maszstab



ARGUS
CONCEPT

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE RAUM-, GRÜN-, UMWELT- UND STADTPLANUNG mbH
RATHAUSSTRASSE 12, 66557 ILLINGEN, TELEFON:(06825) 4061-100, FAX:(06825) 4061-110

AUSSCHNITT DES BEBAUUNGSPLANES "DORFWIESEN" (OHNE MST)

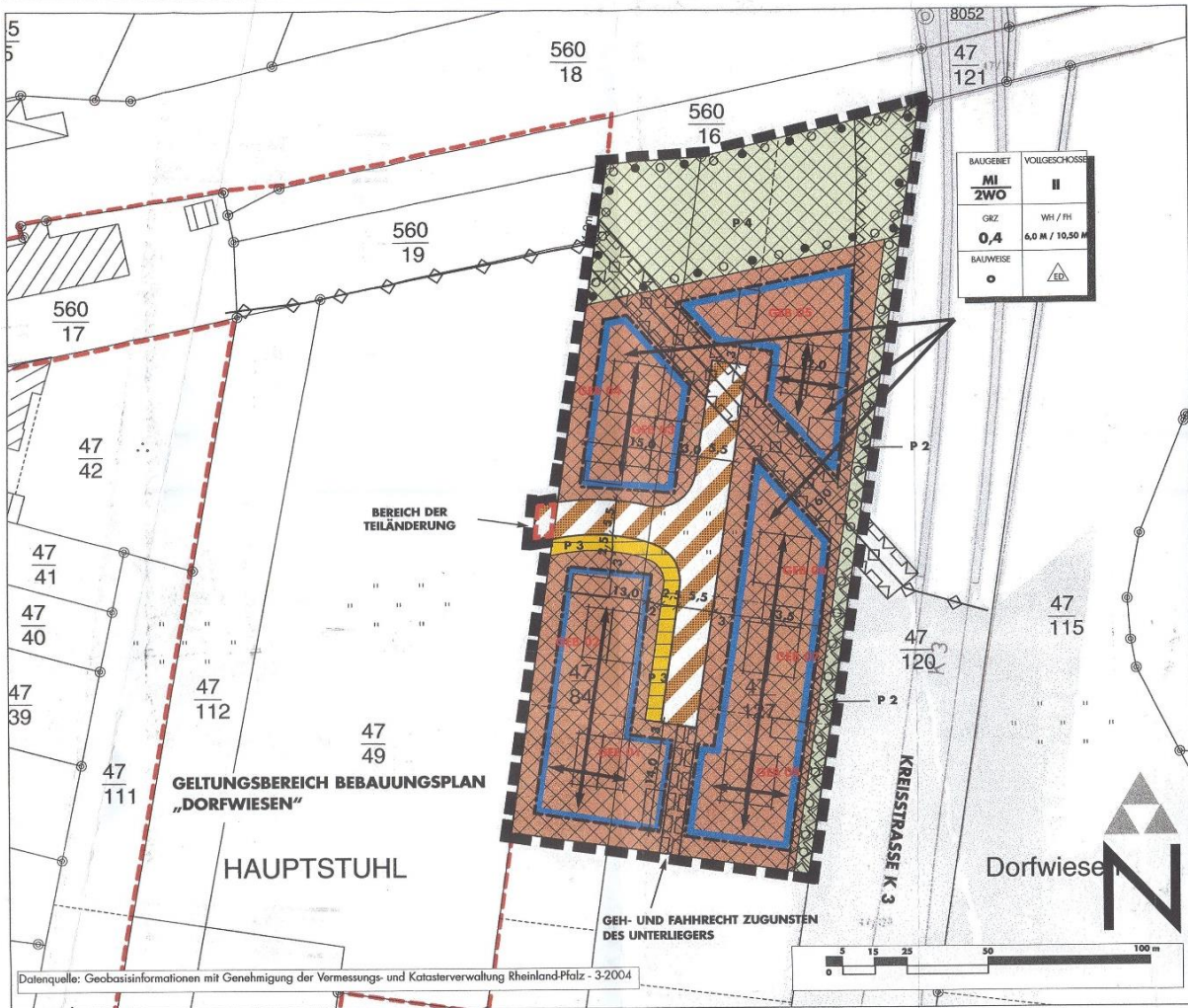


**BEREICH DER ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES
"DORFWIESEN"**

**UNVERÄNDERTER BEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
"DORFWIESEN"**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes
"Dorfwiesen" für den nicht geänderten
Bereich bleiben unverändert in Kraft.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
MI ZWO	II
GRZ 0,4	WH / FH 6,0 M / 10,50 M
BAUWEISE ○	△ ED

BAUGEBIET	VOLLGESCHOSSE
MI ZWO	II
GRZ 0,4	WH / FH 6,0 M / 10,50 M
BAUWEISE ○	△ ED

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

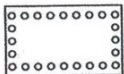
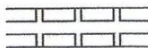
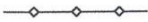
(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)



GRZ 0,4



2 WO



GEB 01



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)

MISCHGEBIET

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 6 BAUNVO)

GRUNDFLÄCHENZAHL

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE,
HIER: HAUPTFIRSTRICHTUNG

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
(§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB U. § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE

(§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS.3 BAUNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL
DER WOHNUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON EINER
BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
HIER: SCHUTZABSTAND ZUM ABWASSERSAMMLER
(§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG

(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB)

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)
HIER: ABWASSERSAMMLER DN 1200
DER VG-WERKE LANDSTUHL

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
HIER: RUCKHALTUNG UND VERSICKERUNG DER
STRASSENABLAUFWASSER

(§ 9 ABS. 1 NR. 14 UND ABS.6 BAUGB)

GEH- UND FAHRRECHT
ZUGUNSTEN EINES BESCHRÄNKTEN
PERSONENKREISES

HIER: ZUGUNSTEN DES UNTERLIEGERS,
ZUGUNSTEN DER VERBANDSGEMEINDEWERKE
LANDSTUHL

(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND ABS. 6 BAUGB)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,
STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND ABS.6 BAUGB)

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 ABS. 1 NR. 25 B UND ABS.6 BAUGB)

DARSTELLUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN
VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN; HIER: PRIVAT

BEZEICHNUNG GEBÄUDE, BSP. GEBÄUDE 1

GRUNDSTÜCKSGRENZEN (PLANUNG)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN

(GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1. Baugebiet

siehe Plan,
Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude zur Ergänzung der innerörtlichen Nutzungsstruktur,
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes i.S. umfeldverträglicher kleiner Pensionsbetriebe,

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. LBO

hier: 0,4 GRZ

2.2 Zahl der Vollgeschosse

siehe Plan,
gemäss §§ 16, 20 Abs. 1 BauNVO,

maximal II Vollgeschosse

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

siehe Plan,
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe

Die maximalen Wandhöhen und maximalen Firsthöhen werden wie folgt festgesetzt:

WA: 6,00 m Wandhöhe / 10,50 m Firsthöhe

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberkante fertiger Straßenbelag (gem. Straßenprojekt) und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bestimmt. Der untere Bezugspunkt (Oberkante fertiger Straßenbelages der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenseitigen Gebäudemitte zu ermitteln. Bei giebelständigen Gebäuden gilt als obere Begrenzung der Wand die Verbindungslinie zwischen den Schnittpunkten der Dachhaut mit den Seitenwänden.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist als oberste Dachbegrenzungskante klar definiert.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan.

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Hauptfirstrichtung

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan,

hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Nebenanlagen, die der Versorgung der Wohngebäude mit Wasser, Elektrizität und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind überall im Plangebiet zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Fax Blome
06371/130 321

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird bezüglich der Stellplätze, Garagen und Carports folgende Festsetzung getroffen:

- Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur in den seitlichen Grundstücksbereichen bis zu der max. Tiefe der Baufenster zulässig. Zwischen Straßenraum und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,0 m als Stauraum einzuhalten.
- Nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Jede Wohneinheit muss auf dem dazugehörigen Grundstück eine Garage oder einen Carport nachweisen. Zusammen mit dem Stauraum müssen pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorhanden sein.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan,
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist.

8. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan,
Die internen Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, hier „Verkehrsberuhigte Bereiche“ (gem. STVO-Zeichen 325 und 326, Zone 7) festgesetzt. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite der Erschließungsstraße wird mit 5,50 m festgesetzt

9. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
Die im Gebiet anfallenden Abwässer sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffkontamination getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ortskanalisation zuzuführen und das unbelastete Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Terrassenflächen über die belebte Bodenzone (Rasenfläche, Gehölzfläche u.ä.) zu versickern. Die Freiflächen sind hierzu als flache Mulden auszubilden. Die Versickerungseinrichtung ist so zu bemessen, dass für 100 qm versiegelter Grundfläche ein Rückhaltevolumen einer Mulde von ca. 10 qm und 0,3 m Tiefe (max. 0,5 m) zur Verfügung steht.

Den Anliegern wird für den Fall eines außergewöhnlichen Regenereignisses ein Notüberlauf auf die Verkehrsfläche gestattet.

hier: Hauptsammler DN 1200 der Verbandsgemeindewerke Landstuhl

10. FLÄCHEN FÜR RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 UND ABS. 6 BAUGB

siehe Plan,
hier: Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der Straßenablaufwasser.

Das Straßenablaufwasser wird über straßenbegleitende Versickerungsmulden zurückgehalten bzw. versickert. Der Graben wird mit einer Breite von 2,50 m festgesetzt.

Um außergewöhnliche Regenereignisse zu kompensieren, ist ein Notüberlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal zulässig.

11. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

M1: Auf den privaten Grundstücken ist das auf den versiegelten Flächen (Zufahrten, Terrassen, Dächer etc.) anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Rasenfläche, Gehölzfläche) zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungseinrichtung ist so zu bemessen, dass für 100 qm versiegelter Grundfläche ein Rückhaltevolumen einer Mulde von ca. 10 qm und 0,3 m Tiefe (max. 0,5 m) zur Verfügung steht.

12. GEH- UND FAHRRECHT ZUGUNSTEN EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

13. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS SCHUTZGESETZ
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

14. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB

Den Anliegern wird für den Fall eines außergewöhnlichen Regenereignisses ein Notüberlauf auf die Verkehrsfläche gestattet.

M2: Alle Stellplätze und deren Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

siehe Plan,

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterliegers

Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Landstuhl

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind entsprechend den Außenlärmpegeln nach DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Beschreibung). Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen.

Art und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen werden nach der 24. BImSchV geregelt. Darin werden die Rechenvorschriften dargelegt, die zur Bestimmung der vorhandenen, bewerteten Schalldämm-Maße, der erforderlichen Schalldämm-Maße eines verbessernden Bauteiles sowie des verbessernden Schalldämm-Maßes der gesamten Außenfläche festgelegt.

Für die Gebäude ergibt sich folgende Zuordnung:

Die Lage der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich	Betroffene Gebäude / Fassaden
I	Geb.06 Süd-EG; Geb.07 Nord-EG
II	Geb.01 Ost/Süd; Geb.02 Süd-EG; Geb.05 Süd-EG; Geb.07 Süd EG; Geb.08 Ost/Süd;
III	Geb.01 Nord/West; Geb.02 Nord/Ost/Süd-OG/West; Geb.03 Ost/Süd; Geb.04 Ost-EG; Geb.05 Ost-EG/Süd-OG; Geb.06 Nord/Ost/Süd-OG/West; Geb.07 Nord-OG/Ost/Süd-OG/West; Geb.08 Nord/West;
IV	Geb.03 West; Geb.04 Nord-EG/Ost-OG/West; Geb.05 Nord/Ost-OG/West;
V	Geb.04 Nord-OG

P1: Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen oder Sickermulden benötigt werden, sind auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

P2: Die im Plan mit P2 gekennzeichnete Böschungfläche ist dicht zu begrünen. Hierfür sind einheimische Sträucher gemäß Pflanzliste in einem Abstand von max. 1,50 m anzupflanzen. Im Bereich des querenden Abwassersammlers sind bei den Pflanzmaßnahmen die Vorschriften des Entsorgungsträgers zu beachten.

P3: Die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung der Straßenablaufwässer sind mit einem Landschaftsrasen (RSM 7.3 Landschaftsrasen - Feuchtlagen) einzusäen. Zudem sind in einem Abstand von ca. 10 m Baumpflanzungen vorzunehmen. Hierfür sind einheimische Laubbaumarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

P4: Die innerhalb der mit P4 gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten. Zudem ist die Fläche durch Gehölzpflanzungen dicht zubegrünen. Hierfür sind standortgerechte Sträucher in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Zudem ist mindestens alle 100 m² ein Laubbaumhochstamm in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Im Bereich des querenden Abwassersammlers sind bei den Pflanzmaßnahmen die Vorschriften des Entsorgungsträgers zu beachten.

P5: Für alle festgesetzten Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste "Gehölze":

Feldahorn	Bergahorn
Spitzahorn	Eingrifflicher Weißdorn
Schlehe	Vogelkirsche
Sommerlinde	Winterlinde
Pfaffenhütchen	Schwarzer Holunder
Traubeneiche	Stieleiche
Traubenkirsche	Liguster
Eberesche	Walnuss
Hänge-Birke	Hainbuche
Hasel	Sal-Weide
Bruchweide	Korbweide
Esche	Schwarzerle
Hartriegel	Heckenkirsche
Gem. Schneeball	Wolliger Schneeball

Festgesetzte Pflanzqualitäten

Hochstämme/Bäume: 3xv, StU 12 - 14 cm
 Sträucher: 5 Triebe, Höhe: 100 cm - 150cm

P6: Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 ABS. 1 LBAUO

GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE / DÄCHER

- Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig. Die Dacheindeckung ist in Ton- oder Betonziegel in den ortsüblichen Farbtönen zulässig.
- Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nicht zulässig.
- Flachdächer sind nur bei Garagen zulässig.
- Anlagen für Photovoltaik und Brauchwassererwärmung sind auf den Dächern zulässig.
- Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Gaupen und Dachausschnitte darf maximal 40 % der zugehörigen Trauflängen betragen.

GARAGEN / ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

- Garagen sind in Material und Farbgestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Es sind Flachdächer und geneigte Dachflächen bis 45° Dachneigung zulässig.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern diese nicht als Hauszugänge, Terrassen, Einfahrten und Stellplätzen in Anspruch genommen werden, als Vorgärten und Hausgärten anzulegen und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten.

EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Natursteinmauern, Hecken, lebende Zäune, Holzzäune und Palisaden zu bevorzugen.

Drahtzäune sind straßenseitig nicht zugelassen. Im Bereich von Sichtdreiecken sind Zäune und Bewuchs bis in eine Höhe von max. 0,70 m, gemessen von Oberkante Straße zulässig.

Sichtschutzzäune aus Holz sind mit Ausnahme der Straßenseite bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

KREISSTRASSE K3

In einem Abstand von 1,5 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 3, ist die absolute Bauverbotszone gem. § 22 LStrG einzuhalten. Sämtliche bauliche Anlagen (dies gilt auch für Auf-

schüttungen, Zäune, Leitungen, Gartenhäuser etc.) sind in dieser Zone unzulässig.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

siehe Plan

HINWEISE

VERSICKERUNGSANLAGEN

Beim Bau von Regenwasserversickerungsanlagen sind entsprechend der Bauweise der Unterkellerung von Gebäuden Mindestabstände zu den Gebäudekanten einzuhalten. Aufgrund der festgesetzten Regenwasserversickerung wird empfohlen, die Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Bei nicht wasserdicht ausgeführtem Keller wird ein Mindestabstand von 6,0 m zum eigenen Gebäude und von 2,0 m zum Nachbargrundstück empfohlen.

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 67 LBauO durch Vorlage eines Entwässerungsplanes die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Die Bemessung der Rückhalteanlage muss mit vorgelegt werden.

BAUMPFLANZUNGEN / SCHUTZ BESTEHENDER GEHÖLZE

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

GRUND- UND HANGWASSER

Hausdränagen dürfen nicht im Grundwasser oder im Bereich von Hangquellen liegen. Bei eventuell auftretendem Grund- oder Hangwasser und der Lage der

Kellersohle in diesem Bereich ist in eine sog. weiße Wanne vorzusehen.

REGENWASSERSPEICHERANLAGEN

Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird empfohlen, auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher (z.B. Zisternen) zur Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers zu errichten.

Das Volumen der dezentralen Kleinspeicher sollte 40 l pro Quadratmeter versiegelter Grundstücksfläche nicht unterschreiten.

Bei der Nutzung des Regenwassers in einer Brauchwasseranlage ist die Abwassersatzung der VG-Werke Landstuhl zu beachten (Mengenmessenrichtung).

FLACHDACHEINGRÜNUNG

Aus Gründen der Grundwassererneuerung wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE IN DER GEMARKUNG RAMSTEIN

Zur Erlangung eines vollständigen ökologischen Ausgleichs wird eine Fläche in der Gemarkung Ramstein herangezogen:

- Flur-Stück-Nr. 1122:
Umwandlung eines 33-jährigen Fichtenbestandes in 0,4 ha Wiesenfläche.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Ortsgemeinde Hauptstuhl sowie über vertragli-

che Regelungen mit dem Forstamt Kaiserslautern sichergestellt.

ENTWÄSSERUNG DER GRUNDSTÜCKE

Den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen (insbesondere im Bauwerksbereich) der K 3 darf kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet und deren Abläufe nicht behindert werden.

LÄRMSCHUTZ

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in Kenntnis der vorhandenen Kreis- bzw. Landesstraße und damit in Kenntnis vorhandener Lärmimmissionen aufgestellt. Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) gegen die Baulastträger der K 3 und L 395 sind damit ausgeschlossen.

GELÄNDEAUFFÜLLUNGEN

Die Auffüllungen (Geländeangleichung) dürfen ausschließlich mit unbelastetem Material (Erdaushub) vorgenommen werden. Eine Verfüllung mit Bauschutt ist nicht zulässig.

Die Anforderungen der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind zu beachten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (*BauGB*), in der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 1.8.2002,
- die Baunutzungsverordnung (*BauNVO*) in der Bekanntm. der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geänd. durch Art. 3 des IWG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (*PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Landesbauordnung (*LBauO*) für Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 (Rh.Pf. GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (Rh.Pf. GVBl. S. 396),
- das Bundesnaturschutzgesetz (*BNatSchG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (*UVPG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
- das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (*LPfG*) i.d.F. vom 05. Februar 1979 (GVBl. I. S. 36), in der ab 1. Mai 1987 geltenden Fassung (GVBl. I. S. 70), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl.2001 S. 29)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (*BImSchG*) in der Neufassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004, BGBl. I S.2,
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (*GemO*) i.d.F. vom 31. Januar 1994 (GVBl. I. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 155, 158),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (*BBodSchG*) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. September 2001 (BGBl.2001, S 2331)
- das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (*Landeswassergesetz - LWG*) i.d.F. vom 14. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2003, (GVBl Nr. 16 vom 05.11.2003, S. 309),
- das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970, (Gesetz- und Ordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz S. 198),
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (*Wasserhaushaltsgesetz - WHG*), i. d. Neuf. der Bek. vom 19.08.2002 (BGBl. I, S. 3245), geändert am 06.01.2004, BGBl. I S.2,
- das Landesstraßengesetz (*LStrG*) i.d.F. vom 01. August 1977 (GVBl. 1977, S. 273 ...; 21.07.2003, S. 155)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Vorhabenträger, die Linnebacher Bau GmbH, hat mit Schreiben vom 18.05.2004 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "In den Dorfwiesen" beantragt.
- Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Hauptstuhl hat am 24.05.2004 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "In den Dorfwiesen" mit Änderung des Bebauungsplanes „Dorfwiesen“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der Beschluss wurde am 24.06.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde im Zeitraum vom 02.07.2004 bis zum 26.07.2004 in Form einer Auslegung durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Sie wurde am 24.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 02.07.2004 bis einschließlich 01.08.2004 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.06.2004 um Stellungnahme gebeten.
- Während der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen und Stellungnahmen ein, die vom Ortsgemeinderat am 08.11.2004 geprüft wurden.
- Der Ortsgemeinderat hat am 08.11.2004 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "In den Dorfwiesen" mit Änderung des Bebauungsplanes „Dorfwiesen“ (§ 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 10.12.2004 bis einschließlich 10.01.2005 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2004 von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 10.01.2005 zur Stellungnahme eingeräumt.

- Der Ortsgemeinderat hat am 21.02.2005 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "In den Dorfwiesen" mit Änderung des Bebauungsplanes „Dorfwiesen“ als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Durchführungsvertrag war zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgefertigt.

Hauptstuhl, den
Siegrist, Ortsbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 24.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan "In den Dorfwiesen" und die Änderung des Bebauungsplanes „Dorfwiesen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.6.2. des § 3c des "Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Anderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" ist aufgrund der Größe der anrechenbaren Geschossfläche notwendig.