

Anlage B1

Bebauungsplan

„Winterwies“

in der
Ortsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -
- Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise -
- Begründung -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
- Geltungsbereich -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -



Teil B

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen lt. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass von den in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie über die max. Trauf- und Firsthöhe bzw. max. Trauf- und Wandhöhe festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen.

Unterer Bezugspunkt der max. Trauf- und Firsthöhe ist Oberkante Erschließungsstraße, gemessen in der jeweilige Gebäudemitte und Straßenachse. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes, wobei die OKF EG max. 0,5 m über Oberkante Straßenniveau, bezogen auf den Schnittpunkt Gebäudemitte/Straßenachse, liegen darf.

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Nutzungsschablone	Höchstmaße	
	A	
Grundflächenzahl	0,4	
Geschoßflächenzahl	0,8	
Max. Firsthöhe	Bergseits: 11,00 m	
Max. Traufhöhe	Bergseits: 7,00 m	Talseits: 4,75 m
Max. Wandhöhe		Talseits: 7,00 m



1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil A als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§23 Abs. 3 BauNVO) mit Ausnahme von

- den in Pkt. 1.5 genannten Nebenanlagen,
- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen sowie
- Geländeterrassierungen und -staffelungen.

1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen bis max. 50 m³ umbauter Raum (z.B. Gerätehäuser) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im Bereich der rückwärtigen, im Planteil A als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren, im Planteil A als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Grundstücksflächen zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder eine Garage nachzuweisen.

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

Im Plangebiet sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt und ist als Mischverkehrsfläche auszubauen.



1.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Winterwies“:

- Wirtschaftsweg

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Wasser wird lt. Planteil A Bebauungsplan „Winterwies“ angeordnet.

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

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Winterwies“.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A zum Bebauungsplan „Winterwies“ und Pkt. 4.9 Vorschläge zur Geländemodellierung/-aufschüttung.

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, gem. den landespflegerischen Festsetzungen begrüntem Florwallsteinen und ausnahmsweise gem. den landespflegerischen Festsetzungen begrüntem Mauerscheiben sowie
- Geländestaffelungen durch Bermen

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers nicht beeinträchtigen.

1.12 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Winterwies“.



1.13 Flächen mit Leitungsrechten zugunsten eines Ver- und Entsorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Entsorgungskonzeption sieht für das Plangebiet im Bereich des Wohnweges eine Leitung für das überschüssige Niederschlagswasser mit Zuleitung zur Regenwasserkanalisation in der Planstraße A vor. Die Leitung mit dem dazugehörigen Schutzstreifen ist im Zuge der Bodenordnung dinglich zu sichern. Jegliche Bebauung innerhalb des 3 m-Schutzstreifens ist unzulässig.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Einschriebe im Planteil A Bebauungsplan „Winterwies“) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht angelegt.

1.15 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem 3-Meter-Streifen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und entlang der Erschließungsstraßen die in Pkt. 1.11 genannten Möglichkeiten der Geländemodellierung bis zu einer Höhe / Tiefe von max. 1,00 m bezogen auf das ursprüngliche natürliche Gelände zulässig.

Ansonsten sind innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen Geländeterrassierungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen) bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 3,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk sowie mit gem. den landespflegerischen Festsetzungen begrünten Florwallsteinen sind bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände zulässig.

Ausnahme zulässig sind Geländeterrassierungen mit gem. landespflegerischen Festsetzungen begrünten Mauerscheiben bis zu einer max. Höhe / Tiefe von jeweils 2,00 m bezogen auf das ursprüngliche Gelände.

Geländestaffelungen durch Bermen sind auch bei einem Höhenunterschied größer als 2,00 m zulässig, wobei Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,5 oder flacher anzulegen sind.

Anlage B2

Bebauungsplan

„Winterwies“

in der
Ortsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Landespflegerische Festsetzungen -
- Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise -

- Begründung -

- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -

- Geltungsbereich -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 LBauO)

- 2.1 Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Erlaubt sind alle geeigneten Dächer. Für Garagen, Carports und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen unter 50 m³ sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.
- 2.2 Dachneigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 22° und 49° mit Ausnahme der in Punkt 2.1 genannten Anlagen auszuführen.
- 2.3 Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als 1/3 der Dachlänge sein. In der Addition soll die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als 1/2 der Dachlänge betragen.
- 2.4 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
Außer weichen Bedachungen, wie z. B. Stroh, Riet usw. sind alle Arten von Dacheindeckungen zulässig. Stark reflektierende und spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zugelassen. Solardächer und Fotovoltaikanlagen sind zugelassen.
- 2.5 Gestaltung der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
Einfriedungen jeglicher Art zwischen den Straßen und der Gebäudevorderkante sind unzulässig. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur bis 1,50 m Höhe über OK natürliches Gelände in allen Materialien erlaubt.
- 2.6 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)**
Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muss mindestens ein Stauraum von 5,00 m verbleiben.

Anlage B3

Bebauungsplan

„Winterwies“

in der
Ortsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -

Landespflegerische Festsetzungen

- Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise -
 - Begründung -
 - Bestands- und Konfliktplan -
 - Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
 - Geltungsbereich -
 - Bestandsdaten -
 - Planungsdaten -



3. Landespflegerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB und sonstige landespflegerischen Maßnahmen

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

3.1.1 Die Teilflächen der Grünlandparzellen Nr. 1117, 1119, 1123/2 sowie die Parzelle 1121 im Westen des Plangebietes sind als extensiv genutzte Wiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, wobei zusätzlich je 500 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. Gehölzliste B zu pflanzen ist. Der vorhandene Gehölzaufwuchs mit Brombeer- und Rosengebüschen ist zu entfernen.

Der vorhandene Streuobstbestand auf der Parzelle 1120 sowie der vorhandene Gehölzbestand im nördlichen Abschnitt der Parzellen 1119 und 1120 sind in die Entwicklungskonzeption einzubeziehen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist eine mindestens einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes bis zum 30.07. eines Jahres zu praktizieren. Diese Flächen sollen Bestandteil des langfristig geplanten Naturschutzgebietes ‚Reimigiusberg‘ werden.

Diese mit E 1.4 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der Wiederherstellung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen in Form artenreicher Wiesenfläche (A 3.2).

3.1.2 Entwicklung einer extensiv genutzten Wiesenfläche aus einer Wiesenbrache entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer einreihigen Strauchhecke und von 2 Laubbaum-Hochstämmen an der westlichen Grundstücksgrenze gem. Plandarstellung. Die Gehölzauswahl richtet sich nach der Gehölzliste A. Es ist eine einmalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Frühsommer eines Jahres zu praktizieren.

Diese mit E 1.5 P bezeichnete Maßnahme als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen.



3.1.3 Im Südwesten des Plangebietes ist ein Feuchtwiesenbereich mit einem naturnah gestalteten Grabenverlauf und Feuchtmulden durch Geländemodellierung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Der vorhandene Graben ist durch eine naturnahe Gestaltung in das Gelände einzupassen. Seitlich des Grabens sind Feuchtmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Entwicklung von Gräser- und Kräuterfluren feuchter Standorte erfolgt durch Sukzession. Vorhandene Brombeergebüsche sind zu entfernen. Entlang der Grundstücksgrenzen sind gemäß Plandarstellung einreihige Hecken aus Landschaftsgehölzen und Laubbaum-Hochstämmen gemäß Gehölzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch eine jährliche, einmalige Mahd im September einschließlich Abtransport des Mähgutes dauerhaft zu erhalten.

Diese mit E 1.6 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung, zur Wiederherstellung von entfallendem Biotopbestand sowie der Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen und der Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes. Diese Maßnahme schließt die Kompensation für den Teilverlust einer frisch-feuchten Hochstaudenflur (A 3.1) mit ein.

3.1.4 Nördlich des geplanten Baugebietes, innerhalb der Gemarkung Altenglan gelegen, ist die im Verbuschungsstadium befindliche Grünlandparzelle Nr. 1563 in der Glanaue als extensiv genutzte Wiese mit Streuobstbestand und Feuchtstandorten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Der vorhandene Gehölzaufwuchs mit überwiegenden Brombeergebüschen ist zu entfernen.
- Entfernung der Überreste des Gewächshauses
- Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen durch Schnittmaßnahmen, abgängige oder abgestorbene Obstbäume sind weitestgehend zu beseitigen
- Neuanpflanzungen von ca. 7 St. Obstbaum-Hochstämmen gem. Gehölzliste B
- Anlage von Feuchtmulden in vorhandenen Geländesenken
- regelmäßige Mahd oder Mulchen zweimal jährlich im Juni und August

Diese mit E 1.7 Ö bezeichnete Maßnahme als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung sowie der Wiederherstellung und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen.



3.1.5 Die Teilfläche der Grünlandparzellen Nr. 1185 im Westen des Plangebietes ist als extensiv genutzte Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, wobei 8 Obstbäume gem. Gehölzliste B anzupflanzen sind.

Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Juni und September eines Jahres zu praktizieren.

Diese mit A 4.2 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Wiederherstellung für den im Plangebiet entstehenden Teilverlust eines älteren Streuobstbestandes.

3.1.6 Südlich des Einmündungsbereichs Planstraße B / Wirtschaftsweg ist die verbleibende Wegefläche zu renaturieren und die Gesamtfläche als extensive Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Außerdem sind 2 Laubbaum-Hochstämme parallel zu den Verkehrsflächen und Landschaftsgehölze an der südlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen, die Gehölzauswahl richtet sich nach der Gehölzliste A.

Diese mit A/E 1.3 Ö bezeichnete Maßnahme dient als Kompensation für die im Plangebiet entstehende Neuversiegelung.

Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)

3.1.7 Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsfläche südlich des Plangebietshochpunktes (Einmündungsbereich Planstraße A/Wirtschaftsweg, Plangebietsmitte) per Drainage-Rohrsystem (vgl. Pkt. 4.1 Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept) zur südöstlich gelegenen Waldfläche zugeleitet. Von dort wird das überschüssige Niederschlagswasser mittels einem naturnah anzulegenden Ableitesystem (Mulde mit Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsfunktion) mit anschließender Rohrleitungsverbindung zum Vorfluter „Glan“ gedrosselt zugeführt.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser der Verkehrsfläche nördlich des Plangebietshochpunktes wird in die vorhandene Mischkanalisation im Verlauf der Ortsstraße „Am Köpfchen“ eingeleitet.



Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen (Regenwasserbehandlung)

3.1.8 Das auf den befestigten Flächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist in Mulden, Teichen, Zisternen und ähnlichen Anlagen oder in deren Kombination zurückzuhalten. Die Rückhalteinrichtungen sind so zu bemessen, dass pro bebautes Grundstück 5 m³ Niederschlagswasser zurückgehalten werden können.

Die Rückhalteinrichtungen dürfen Überläufe erhalten, die das überschüssige Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuführen.

Private Stellplätze und Fußwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Kanalisation wird über die Regenwasserentlastungsanlage entlastet. Die überschüssigen Wassermengen werden größtenteils (66 % der gesamten Wohnbaufläche) dem Vorfluter „Glan“ gedrosselt zugeleitet. Die geplanten Maßnahmen dienen der Trennung von Außenbereichs- und Schmutzwasser und somit der Entlastung der Mischkanalisation und des Vorfluters.

3.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen

3.2.1 Die Vorgärten sind unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Je Grundstück ist ein Großstrauch oder kleinkroniger Laubbaum gemäß Gehölzliste C zu pflanzen. Mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

Abgrenzungen der Vorgärten zur Straße hin sind zu vermeiden oder auf eine Höhe von maximal 0,8 m zu begrenzen, um einen räumlich wirksamen Straßenraum zu entwickeln.

Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme dient der Durchgrünung des Baugebietes und der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes.

3.2.2 Je Grundstück sind 2 Obst- oder kleinkronige Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste B bzw. C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.2 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes.



3.2.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 15% mit Sträuchern gemäß Gehölzliste C zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 4.3 P gekennzeichnete Maßnahme dient der ökologischen Aufwertung und Durchgrünung des Baugebietes.

Dach-, Fassaden- und Mauerbegrünung

3.2.4 Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorzusehen.

Diese mit A 1.2 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Rückhaltung von Niederschlagswasser als Teilkompensation der Neuversiegelung durch die Bebauung

3.2.5 Wandflächen von mehr als 50 m² bei Gebäuden und 10 m² bei Garagen sowie Mauern (auch bestehend aus Florwallsteinen oder Mauerscheiben) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden sowie der Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse.

Pflanzgröße / Pflanzdichte

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang 1 zu entnehmen.

Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.

Innerhalb von Gehölzflächen anzupflanzende Laubbäume sind als Heister in einer Pflanzgröße von mindestens 150 bis 200 cm zu verwenden

Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen.

Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je m² zu pflanzen.

Bei der Anlage von Gehölzhecken ist ein Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m anzuwenden.



Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

3.3.1 Die mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, Bepflanzungen und sonstige Biotopstrukturen gekennzeichnete Streuobstwiese am südwestlichen Plangebietsrand auf einer Teilfläche der Parzelle 1184 ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

Der verbleibende Streuobstbestand ist durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzungen gem. Gehölzliste B zu ersetzen.

Diese mit S 5 Ö/P bezeichnete Maßnahme dient dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.

3.3.2 Die gekennzeichneten Gehölze und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, Bepflanzungen und sonstige Biotopstrukturen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen:

- Schutz des Wurzelbereichs vor Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Auftrag
- Schutz des Stammes und des Astwerks vor Beschädigungen durch Baumaschinen
- Keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen auf der Fläche
- Der verbleibende Streuobstbestand auf einer Teilfläche der Parzelle 1184 ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind durch Neuanpflanzungen gem. Gehölzliste B zu ersetzen.

Diese mit S 4.1 Ö/P und S 7 Ö/P bezeichneten Maßnahmen dienen dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch wertvollen Biotopstrukturen.



3.3.3 Die mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, Bepflanzungen und sonstige Biotopstrukturen gekennzeichnete und geschützte wechselfeuchte Wiese im südlichen Abschnitt des Plangebietes auf einer Teilfläche der Parzelle 1185 ist aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und während des Baubetriebs zu schützen.

Der geschützte Wiesenbereich ist vor dem Baubeginn abzugrenzen und aus Sicherheitsgründen während der Bauphase mit einem stabilen Bauzaun zu begrenzen. Bauliche Maßnahmen im Umfeld der Fläche, welche zu einer Entwässerung des Standortes führen könnten sind zu vermeiden.

Die Fläche ist weiterhin als einschürige Wiese mit einer Mahd zwischen Ende Juni und Mitte Juli zu nutzen.

Für diese geschützte Fläche innerhalb der Bebauung ist aus Schutzgründen ein Pflege- und Entwicklungskonzept zu entwickeln, welches dazu beiträgt den Bestand der geschützten Pflanzen zukünftig dauerhaft zu sichern.

Diese mit S 6 Ö bezeichnete Maßnahme dient dem Erhalt von ökologisch und landschaftsgestalterisch besonders wertvollen sowie geschützten Biotopstrukturen.

3.4 Sonstige Landespflegerische Maßnahmen

3.4.1 Die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wege auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster) auszubilden (M 1.1 Ö/P).

3.4.2 Das gering verschmutzte Oberflächenwasser ist zur Brauchwassernutzung oder zur Gartenbewässerung in Zisternen, Regentonnen, Teichen oder ähnlichen Anlagen zu sammeln.

Dabei soll überschüssiges Niederschlagswasser breitflächig zur Versickerung gebracht werden.



3.5 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a, Abs. 3 BauGB gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Maßnahmen auf öffentlichen Flächen) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zu 70,2 v. H. dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

29,8 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.

Die Gemeinde Altenglan bzw. der Bauträger legt diese Flächen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger an. Die erstattungsfähigen Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen abgerechnet und auf die zugeordneten Grundstücke verteilt.

3.6 Gehölzliste

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

3.6.1 Gehölzliste A - Landschaftsgehölze

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Malus domestica	-	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

3.6.2 Gehölzliste B - Obstgehölze¹

Apfelsorten:	-	Winterrambur Goldrenette von Blenheim Kaiser Wilhelm Brettacher Jakob Fischer Roter Boskoop
Birnensorten	-	Gellerts Butterbirne Pastorenbirne
Kirschen:	-	Hedelfinger Riesenkirsche Schneiders Späte Knorpekirsche
Zwetschge:	-	Häuszwetschge
Walnuss	-	Juglans regia
Wildobst		

3.6.3 Gehölzliste C - Private Grünflächen, Verkehrsfläche

Baumarten I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde

Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Pyrus spec.	-	Stadtbirne (in Sorten)
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere (in Sorten)
Obstbäume s. Punkt 3.4.4		

Großsträucher:

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Crataegus monogyna	-	Weißdorn

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

¹ Es wurden robuste, stark wüchsige Sorten ausgewählt (insbes. die fettgedruckten), die wenig Pflegeaufwand erfordern

Bodendeckende Sträucher

Euonymus fortunei	-	Kriechspindel
Geranium macrorrhizum	-	Storchschnabel
Hedera helix	-	Efeu
Lavandula angustifolia	-	Lavendel
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch
Rosa spec.	-	bodendeckende Rose
Vinca spec.	-	Immergrün

3.6.4 Gehölzliste D - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

Parthenocissus tricuspidata		
Veitchii	-	Wilder Wein
Hedera helix	-	Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

Clematis Hybr.	-	Waldrebe
Polygonum aubertii	-	Knöterich
Lonicera spec.	-	Geißblatt
Wisteria sinensis	-	Blauregen

Anlage B4

Bebauungsplan

„Winterwies“

in der
Ortsgemeinde Altenglan

- Planteil Bebauungsplan -
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
- Landespflegerische Festsetzungen -

Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise

- Begründung -
- Bestands- und Konfliktplan -
- Landespflegerischer Maßnahmenplan -
- Erläuterungsbericht zum landespflegerischen Planungsbeitrag -
- Geltungsbereich -
- Bestandsdaten -
- Planungsdaten -



4. Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise

4.1 Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

- Die gem. Landespflegegesetz § 24 Abs. 1 geschützte Fläche (Nr. 10a: Binsen-, seggen- oder hochstaudenreiche Feuchtwiese) wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Das Plangebiet liegt lt. Flächennutzungsplan 3. Änderung - Teilfortschreibung der Bauflächen - der Verbandsgemeinde Altenglan teilweise im geplanten Naturschutzgebiet „Remigiusberg“.

Diesbezüglich wurden im Vorfeld die Planungsgemeinschaft Westpfalz, Kaiserslautern, die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt, sowie die Untere Landespflegebehörde, Kusel, von den Planungsabsichten in Kenntnis gesetzt. Nach Absprache mit den Fachbehörden und unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Aspekte wurde der ursprüngliche Verlauf des geplanten NSG im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Bereich der Überschneidung WA-Gebiet und gepl. NSG geringfügig verlegt.

Die geringfügige Verlegung der geplanten Naturschutzgebietsgrenze ist bei der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages wurde im Hinblick auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes besonderer Augenmerk auf weitgehenden Ausgleich und Ersatz gelegt.

4.2 Regenwasserbehandlung/Entwässerungskonzept

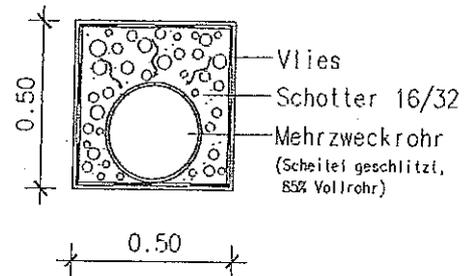
Das häusliche Abwasser wird im Trennsystem per Rohrsystem der vorhandenen Mischkanalisation („Gegen den Woog“, „Am Köpfchen“) zugeleitet.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sickert über die belebte Bodenzone der Mehrzweckstreifen und Bankette in den Untergrund. Wasser das nicht mehr aufgenommen werden kann, fließt über Straßenabläufe und ein Drainage - Rohrsystem, mit Mehrzweckrohren, zur südöstlich gelegenen Waldfläche mit einem naturnah anzulegenden Ableitesystem (Mulde mit Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsfunktion) mit anschließender gedrosselter Zuführung zum Vorfluter „Glan“.



Das Drainage-Rohrsystem dient der Entwässerung des Straßenplanums. Wasser aus dem Straßenoberbau fließt dem Drainage - Rohrsystem über den geschlitzten Rohrscheitel des Mehrzweckrohres zu. Das Regenwasser wird dann im geschlossenen Rohranteil abgeleitet.

Die Entwässerung der nördlich des Plangebietshochpunktes gelegenen Verkehrsflächen erfolgt ebenso über ein Drainage-Rohrsystem mit anschließender Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal.



Die Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen ist in Pkt. 3.1.8 erläutert. Sind zwecks Rückhaltung des Niederschlagswassers Zisternen vorgesehen, so sollten diese min. 10 m³ Fassungsvermögen aufweisen und mit 5 m³ Nutzvolumen für Brauchwasser und 5 m³ als Rückhaltevolumen mit Drosselableitung konzipiert werden.

Die Behandlung des wasserführenden Grabens in Plangebietsmittle sowie die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Glan werden in wasserrechtlichen Zulassungs- und Erlaubnisverfahren (dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet) abschließend geregelt.

4.3 Drainagewasser

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

4.4 Erdaushub

Gem. § 2 LABfWAG i.V. mit § 1 LABfWAG ist die Deponierung von Bodenmaterial als Abfall -soweit möglich- zu vermeiden. Die Aushubmassen der Baugruben sind -soweit möglich- zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (z.B. Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

4.5 Flächenbefestigungen

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren.



4.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 - 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

4.7 Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungssachse) eingehalten wird. Kann der zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

4.8 Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Merkurstraße 25, 67663 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.9 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.

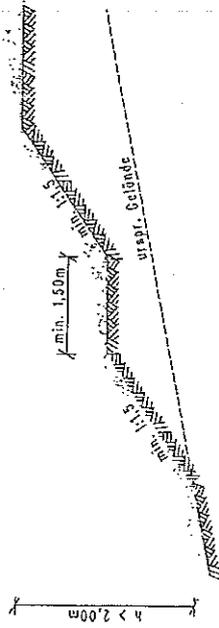
Die Vorschriften der LBauO insbesondere zu den evtl. erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Eine evtl. erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zu beantragen.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

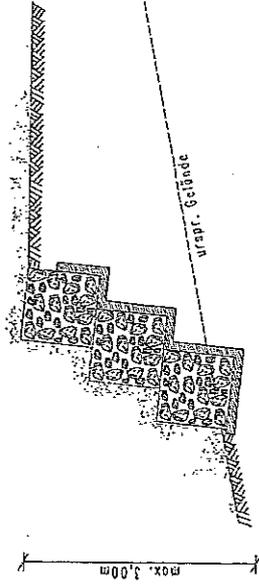


Vorschläge zur Geländemodellierung/-aufschüttung z.B. durch

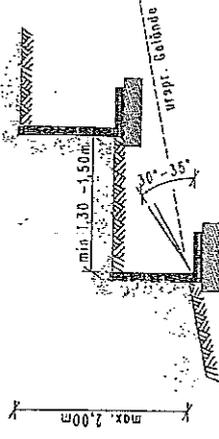
a) Bermen



b) Gabionen

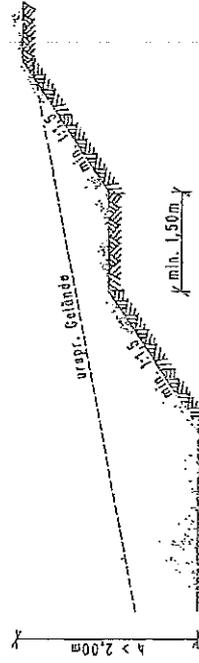


c) begrünte Mauerscheiben



Vorschläge zur Geländemodellierung/-abgrabung z.B. durch

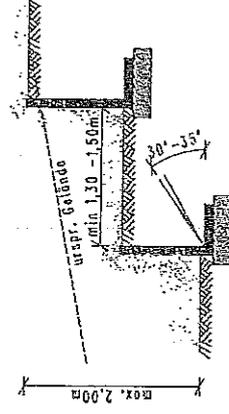
a) Bermen



b) Gabionen



c) begrünte Mauerscheiben





4.10 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen.

Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

4.11 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 2, 7 und 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.



4.6 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, das Landesamt für Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, Tel.: 06232 / 6757 - 40, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBL. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen.

4.7 Versorgungsanlagen und -leitungen der Pfalzwerke AG

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen hat der Vorhabenträger die Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern so festzulegen, dass zu den im Plangebiet unterirdisch noch zu verlegenden Versorgungsleitungen ein Mindestabstand von 2,00 m (Stammachse - Leitungsachse) eingehalten wird. Kann der zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen erforderliche Mindestabstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

4.8 Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen und für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze 22, Merkurstraße 25, 67663 Kaiserslautern, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.9 Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen etc.

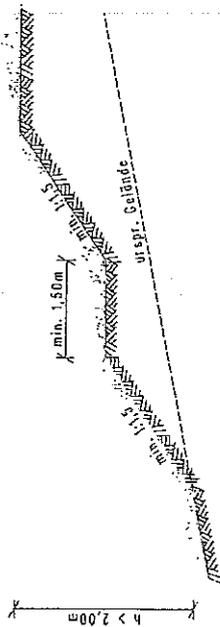
Die Vorschriften der LBauO insbesondere zu den evtl. erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Eine evtl. erforderliche Genehmigung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Kusel zu beantragen.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

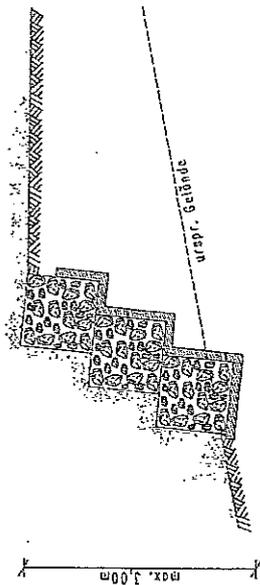


Vorschläge zur Geländemodellierung/ -aufschüttung z.B. durch

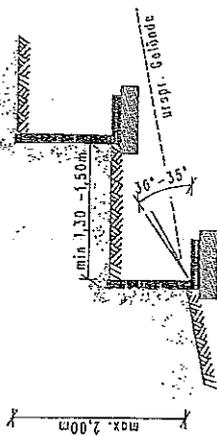
a) Bermen



b) Gabionen

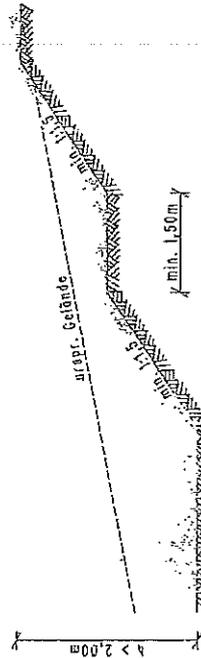


c) begrünte Mauerscheiben



Vorschläge zur Geländemodellierung/ -abgrabung z.B. durch

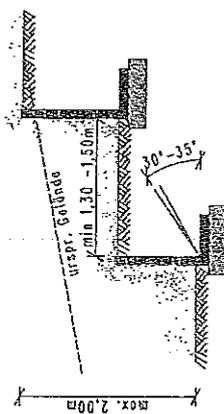
a) Bermen



b) Gabionen



c) begrünte Mauerscheiben





4.10 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl)

Nach § 20 LWG hat derjenige, welcher Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe betreiben will, sein Vorhaben rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Kusel, Trierer Straße 49, 66869 Kusel, Tel.: 06381/424-230, anzuzeigen.

Nach § 19 i Abs. 2 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 VAWS sind die Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, Ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.

4.11 Niederbringung von Erdwärmesonden

Gemäß der §§ 2, 7 und 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), §§ 26, 27 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 2 Abs. 1 LWG stellt die Niederbringung von Bohrungen und Benutzung des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis bedarf.