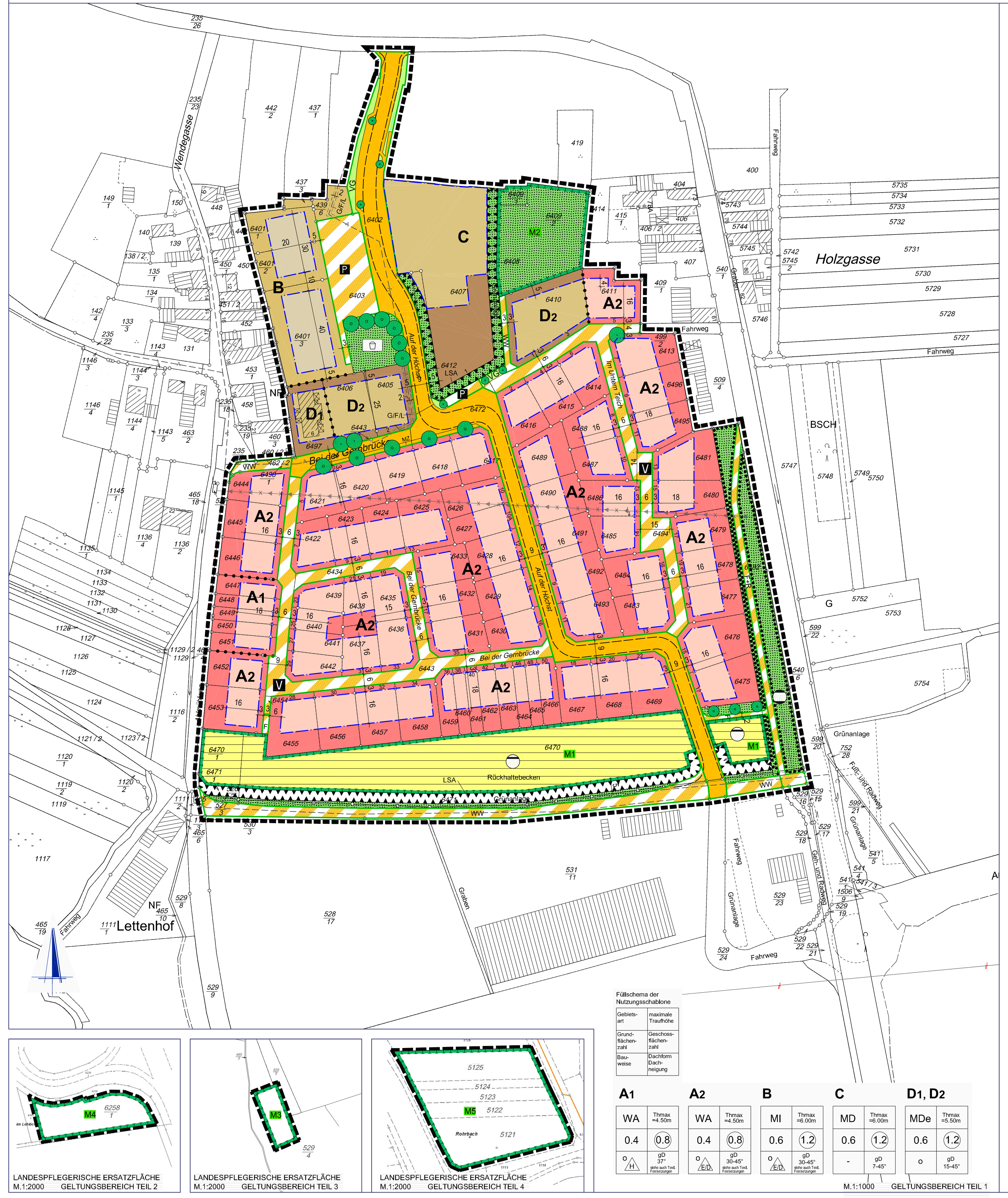
Gemeinde Rohrbach Bebauungsplan "Aßgärten / Auf der Höchst 2006, 2. Änderung"



LEGENDE

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MDe — eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,4 — Grundflächenzahl §§ 16 Abs.2, 19 BauNVO) -Beispiel-
- (0,8) — Geschoßflächenzahl (§§ 16 Abs.2, 20 BauNVO) -Beispiel-
- Thmax= — Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o — offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
- Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11. BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen; MZ = Mehrzweckstreifen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- F — Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH DER RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 UND 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen,
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Gasregelstation

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

- vorhandene Gasleitung
- vorhandene Abwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs.1 Nr.24 UND ABS. 4 BauGB)

- Umwelteinwirkungen- mit Eintrag der zu treffenden baulichen Vorkehrungen
- LSA — Lärmschutzanlage, siehe Textliche Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum

SONSTIGES

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- 30-45° — Dachneigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO) -Beispiel-
- gD — geneigtes Dach
- G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)

INFORMATIVE PLANKENNZEICHNUNGEN

- vorhandene Elektrizitätsleitung (wird abgebaut)
- VG — Verkehrsgrün
- M1 — Maßnahmen gemäß Fachbeitrag Naturschutz -Beispiel- (siehe Textl. Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 MD = Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.3 MDe = Eingeschränktes Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (ohne Großviehhaltung) und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (ohne Großviehhaltung),
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

- Großviehhaltung
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen.

1.4 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie außerhalb der vorbezeichneten Teile des Gebiets.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 17 und 19 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu max. 25 % überschritten werden.

2.2 Als Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Fahrbahnfertigdecke dem Baugrundstück nächstgelegenen, zum Anbau bestimmten Erschließungsstraße festgesetzt.

2.3 Als Fahrbahnfertigdecke der Erschließungsstraße wird die Höhe des Straßenbelags in der Straßenmitte (= Straßenachse), gemessen in Mitte der Frontseite des Gebäudes, senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

2.4 Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Höhe des Bezugspunktes und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

2.5 Die Traufhöhe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten max. Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten.

2.6. Die maximale Gebäudehöhe darf die festgesetzten Traufhöhen um max. 5,0 m übersteigen. Kommen reine Pultdächer zur Ausführung, so darf die max. Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe um max. 3,0 überschreiten.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von max. 30 m^3 zulässig.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch ebenfalls nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Je Wohngebäude sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit Nutzungsschablone A**1** und A**2** maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im eingeschränkten Dorfgebiet mit der Nutzungsschablone D**1** und D**2** sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zu dulden.

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

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Verbandsgemeindewerke Herxheim, eine unterirdische Abwasserleitung zu verlegen zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die Grundstücke zu betreten und betreten zu lassen und soweit erforderlich, die Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen. Der Geländestreifen ist von tiefwurzelnden Anpflanzungen freizuhalten.

7 Öffentliche Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15, 20, 25a und 25b BauGB)

7.1 Die Vorschlagslisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil der Bebauungsplansatzung und den textlichen Festsetzungen in Kap. D beigefügt.

7.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" ist je 6 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen

7.3 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind großkronige Laubbäume gemäß Artenliste des Fachbeitrags zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen

7.4 Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

7.5 Der gesondert gekennzeichnete Bestand an Einzelbäumen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Auf den in der Planzeichnung gesondert nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die innerhalb der betreffenden Fläche verlaufende Gasleitung sowie ein 2 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse sind von tiefwurzenden Gehölzen und Bäumen freizuhalten.

7.6 Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz": Der Spielplatz ist naturnah zu gestalten. Wege und Flächen sind lediglich als Schotterrasen oder Rindenmulchweg zulässig. Der Platz ist mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen. Dabei ist besonders auf die Verwendung nicht giftiger und nicht gefährdender Pflanzen (beispielsweise ohne Dornen) zu achten.

7.7. Begrünung der Lärmschutzanlage (LSA): Die Lärmschutzanlage ist mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Dies kann durch die Verwendung von Klettergehölzen unmittelbar an der Anlage und durch Vorpflanzen von Sträuchern erfolgen.

7.8 Die beiderseits der Erschließungsstraße A festgesetzte Grünfläche ist in einem Bereich von 3m Tiefe ab Fahrbahnrand der Hauptstraße dauerhaft von Bepflanzungen über 0,8m Höhe freizuhalten.

7.9 Die in der Panzeichnung mit **M1** gekennzeichneten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB sind wie folgt zu entwickeln:

Auf den Flächen ist die Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den Baugrundstücken abfließenden unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Durch bedingtes Zulassen der natürlichen Sukzession ist standortgerechte Feuchtvegetation zu entwickeln und diese nur bei Bedarf zu mähen. Die restlichen Flächen sind mit Gehölzstrukturen über natürliche Vegetationsentwicklung zu gestalten.

Die Gräben sind soweit als technisch möglich einer natürlichen Begrünung durch gelenkte Sukzession (Mahd und Abfuhr des Mähgutes in Abschnitten bei Bedarf je nach Vegetationsentwicklung alle 2 - 3 Jahre) zu überlassen.

7.10 Die in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichnete Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln. und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind Obstbäume heimischer robuster Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (1 Baum pro 100 m² Wiesenfläche). Die Wiese ist extensiv zu pflegen und 2 – 3 zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dünger- und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.

Eine extensive Beweidung ist zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass die Bäume entsprechend gegen Viehfraß geschützt werden müssen. Die Pflege der Streuobstwiese (Jährliche regelmäßige Wiesenmahd, Jährliche Ernte und Verwertung des Obstes, Pflegeschnitt der Bäume alle 3 – 5 Jahre usw.) ist langfristig zu gewährleisten.

7.11 Die in der Planzeichnung im 2. räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung **M4** ist mit einer standortgerechten Gräsermischung einzusäen. Durch Pflanzung von 45 Hochstamm-Obstbäumen ist die Fläche als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Streuobstwiese ist einer dauerhaften Entwicklungspflege zu unterziehen. Sie ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

7.12 Auf der im 3. räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung **M3** ist die Anlage einer Niederschlagswasser-Rückhaltemulde zulässig. Die Mulde ist mit standorttypischen Pflanzen zu umpflanzen.

7.13 Die in der Planzeichnung im 4. räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche mit der Kennzeichnung **M5** ist mit einer standortgerechten Gräsermischung einzusäen. Pro 150 m² Wiese sind Obstbäume in einem Raster von rund 12 x 12 m zu pflanzen (Hochstamm, ortstypische robuste Sorten). Insgesamt sind mindestens 120 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Wildfraß zu schützen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und durch regelmäßige Mahd (2 mal im Jahr) und durch Schnitt der Bäume (nach Abschluss des Erziehungsschnitts ca. alle 2 – 3 Jahre Erhaltungsschnitt) zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen werden die im Bebauungsplan mit **M1** und **M2** bezeichneten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

8.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken werden die auf den Privatgrundstücken selbst getroffenen Festsetzungen sowie die im Bebauungsplan mit **M3** bis **M5** bezeichneten Flächen und Maßnahmen als Sammelersatzmaßnahmen zugeordnet.

8.3 Die den Privatgrundstücken zugeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Kennzeichnung **M3** bis **M5** werden von der Gemeinde Rohrbach auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Auf den in der Planzeichnung mit "LSA" (Lärmschutzanlage) gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind jeweils Lärmschutzwälle, -wände oder Gabionenwände bzw. Kombinationen aus den vorgenannten Anlagen zu errichten.

9.2 Auf der an das Dorfgebiet MD angrenzenden Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine Schallschutzanlage mit einer Höhe von 3 m und einer Kronenbreite von 1 m zu errichten.

9.3 Auf der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Süden des Plangebietes (1. räumlicher Geltungsbereich) ist auf der Seite westlich der Plangebietszufahrt eine Lärmschutzanlage von 3 m Höhe und 2 m Kronenbreite und auf der Seite östlich der Plangebietszufahrt eine Lärmschutzanlage von 2 m Höhe und 1 m Kronenbreite zu errichten.

9.4 Die festgesetzte bauliche Nutzung der Flächen, die innerhalb des Schutzstreifens der zum Abbau ausgewiesenen Elektrofreileitung liegen, ist erst dann zulässig, nachdem der Abbau der vorhandenen Elektrofreileitung erfolgt ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes) - Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO).

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

1.1 Dachform und –neigung:

1.1.1 Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Doppelhäuser und Hausgruppen im WA- und MI-Gebiet sind abweichend von der in der Nutzungsschablone festgelegten Spanne zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung von 37° auszuführen. Bei gleichzeitiger Erstellung baulich zusammengefasster Doppelhäuser sowie Hausgruppen kann unter Beibehaltung der Einheitlichkeit um 8°nach oben oder unten abgewichen werden.

1.1.2 Die in der Nutzungsschablone angegebenen Dachneigungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchhäuser:

1.2.1 Die Breite von Dachgauben darf einzeln nicht mehr als 2,5 m betragen. Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen.

1.2.2 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

1.3 Dacheinschnitte:

Die Breite von Dacheinschnitten darf einzeln max. 4,0 m, in der Summe jedoch max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge betragen.

1.4 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden:

Die Dächer sind mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen, einzudecken. Nicht glänzende Metalleindeckungen sind ebenfalls zulässig. Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die Begrünung von flachgeneigten Dächern und Flachdächern von Garagen und Nebenanlagen sowie von fensterlosen Fassadenabschnitten wird ausdrücklich begrüßt.

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

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Mindestens 20% der Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen gem. der Pflanzenliste im Anhang zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.2 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3 Einfriedungen nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der angrenzenden Erschließungsstraße lückenlos einzufrieden.

Im Gebiet mit Nutzungsschablone C sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

C Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO RLP handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO RLP i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Hinweise zur Boden und Baugrund und zur Bauausführung und Gründung von Gebäuden

- Bei Bauwerksgründungen und Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und –2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die DIN-Normen sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere Lastveränderungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Die DIN 18915 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

- 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 der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße anzuzeigen.
- Nach § 19 i Abs. 2 Satz 3 WHG i.V.m. § 23 Abs. 2 VAwS sind Betreiber weiterhin dazu verpflichtet, ihre Anlage zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder die ordnungsgemäße Errichtung der Anlagen durch einen anerkannten Fachbetrieb nach § 19 i WHG bestätigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Denkmalschutz

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles erbe, Direktion Archäologie.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen:

- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten, so dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen. Die Kostentragung für Änderungen / Sicherungen an Versorgungsanlagen und -leitungen, die durch die Bauleitplanung bedingt sind, wird nach bestehenden Verträgen bzw. gesetzlichen Bestimmungen geregelt. Die DIN 1998 ist zu beziehen über den Beuth-Verlag, Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de oder kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim eingesehen werden
- Das Plangebiet (1. Räumlicher Geltungsbereich) wird derzeit noch von einer 20-KV-Freileitung überspannt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Verkabelung dieser Leitung vorgesehen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Herxheim erfragt werden.

Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 554:

- Mit Hochbauten ist entlangt der Landesstraße L 554 eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen in Form von Hochbauten sowie für Werbeanlagen.

D Artenlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1, 5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m^2 zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume:

- sehr stark wachsende Bäume:	4,0 m
- stark wachsende Bäume	2,0 m
- kleinkronige Bäume	1,5 m
- Walnußsämlinge	4,0 m
- Kernobst stark wachsend	2,0 m
- Kernobst schwach wachsen	1,5 m

Sträucher:

- stark wachsende Sträucher	1,0 m
- schwach wachsende Sträucher	0,5 m

Hecken:

- Hecken über 1,5 m Höhe	0,75 m
- Hecken bis 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis 1,0 m Höhe	0,25 m

Bäume:

Pflanzqualität:

Für Gehölzgruppen: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

Für Einzelstellungen: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Aufgeführt sind bekannte alte Sorten, die in der Regel in Baumschulen erhältlich sind.

Über örtliche Obst- und Gartenbauvereine, die auch beraten, sind meist noch weitere regionaltypische, weniger bekannte Obstsorten zu erhalten.

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen

Apfelsorten:

Brettacher
Danziger Kantapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Rheinischer Bohnapfel
Roter Boskopp
Schöner aus Nordhausen
Schafsnase
Zabergäurenette

Birnensorten:

Alexander Lukas
Pastorenbirne
Frankelbacher Mostbirne

Klettergehölze

Je nach Art benötigen die Klettergehölze Kletter- und Rankhilfen.

Diese sollten bei der Ausführungsplanung bereits mit eingeplant werden.

Pflanzqualität:

Solitär, 4 x verpflanzt, im Container, Höhe 200 - 250 cm

Nord- Ostseite:

Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Knöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Süd- West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata	
"Veitchii"	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis in Sorten	Blütenreiche Clematisarten
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber
Lonicera henryii	Immergrüner Jelängerjelieber
Kletterrosen in Sorten	

Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m2

VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ortsgemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung am 17.11.2011 beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern und diesen Beschluß am 16.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. mit §3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 02.03.2012 in der Zeit vom
12.03.2012 bis zum11.04.2012 öffentlich aus.

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN SOWIE SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2012 beteiligt.
Den Beteiligten wurde nach § 13 Abs.2 BauGB für ihre Stellungnahme eine Frist bis zum 11.04.2012 gesetzt.

4. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gem. § 1 Abs. 7 i.V. mit § 13 BauGB in seiner Sitzung am 24.05.2012 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Das Ergebnis der Prüfung wurde den Betroffenen mitgeteilt.

5. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Rohrbach, den ....

(Peter Feser)
Ortsbürgermeister

7. BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES

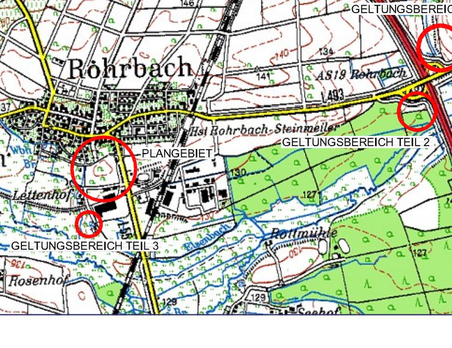
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ....

Rohrbach, den ....

(Peter Feser)
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991.I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Anlage zur PlanzV 90 (siehe Anlagenband zu BGBl. I Nr. 3 v. 22.01.1991).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
6. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
7. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 9. März 2011 (GVBl. S. 47).
10. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
11. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
12. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
13. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153) zuletzt geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).



Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan

"Aßgärten / Auf der Höchst 2006, 2. Änderung"

M. 1 : 1000 / 1 : 2000

STADTPLANUNG ▪ LANDSCHAFTSPLANUNG
DIPL. ING. REINHARD BACHTLER
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER
BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36158-0
TELEFAX (0631) 36158-22
EMAIL buero@bbp-kl.de
www.bbp-kl.de
BACHTLER BÖHME + PARTNER