

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen

Sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung und somit unzulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt maximal 350 m² innerhalb der Baugrenze. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

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

Die beiden Verkehrsflächen, südlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie nördlich mit den besonderen Zweckbestimmungen „Wirtschaftsweg“ sowie „Dient zur Erschließung des Flurstücks Nr. 21/ Flur 40“, sind als öffentliche Fläche festgesetzt.

Die Erschließung wird vertraglich zwischen Gemeinde und Eigentümer über eine Baulast gesichert.

In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auch Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und -Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

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

Als interne Kompensationsmaßnahme für den zu erwartenden Eingriff sowie zur Gestaltung des künftigen Ortsrandes (Eingrünung des Plangebietes) ist auf der Gesamtlänge entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Maßnahmenbereich 1 gemäß der Planzeichnung mit einer Gesamtfläche von 440 m²) in einheitlicher Breite von insgesamt ca. 6 m eine dreireihige Baumhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Beidseitig (somit südlich und nördlich der Baumhecke) soll jeweils ein ca. 1 m breiter Saumstreifen an die Gehölzpflanzung anschließen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher und Baumarten der I. und II. Ordnung der beigefügten Pflanzliste oder Obstbäume zu verwenden. Der Anteil an Bäumen soll mindestens 30 % betragen. Der Abstand der Gehölzpflanzreihen untereinander beträgt ca. 2 m. Sträucher müssen einen Mindestpflanzabstand von 1 bis 1,5 m zueinander einhalten. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreibock zu sichern und in den ersten drei Jahren als Entwicklungspflege vor allem in den Sommermonaten bei starker Trockenheit zu wässern (während der ersten drei Jahre abgängige Gehölze sind zu ersetzen). Als Anbindematerial sind natürliche Materialien zu

verwenden (üblich sind bspw. Kokosstricke). Für den Saumstreifen sind Landschaftsrasenmischungen des Ursprungsgebietes Nr. 9 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu verwenden, um den Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG Rechnung zu tragen.

Wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der Infiltrationsfähigkeit der Böden für Niederschlagswasser sind nicht überdachte Stellplatzfläche sowie Zufahrten -soweit wasserrechtlich zulässig- mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen), weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), als wassergebundene Decke oder Schotterrasen anzulegen.

Begrünung unbebauter Grundstücksflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Abstand zu *Otweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung)

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich, durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt, der *Otweiler Graben* (Gewässer III. Ordnung). Anlagen im 10 m-Bereich zum Gewässer bedürfen gem. § 36 WHG i. V. m. § 31 LWG der vorherigen Genehmigung bzw. des wasserrechtlichen Einvernehmens. Wenn mit der Bebauung ein Abstand von mind. 8 m zur Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten wird, kann das wasserrechtliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Auf die möglichen Gefahren durch Überflutungen wurde dabei auch hingewiesen.

Überflutungsgefahren

Gemäß dem Hinweis der unteren Wasserbehörde liegt das betreffende Planungsgebiet gemäß der Karte „*Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen*“ etwa zur Hälfte im besonders *gefährdeten Überflutungsbereich des Otweiler Grabens* (Gewässer III. Ordnung). Des Weiteren ist im Plangebiet ein sog. „*Entstehungsgebiet*“ dargestellt. Es ist somit mit möglichen hohen Abflüssen bei Starkniederschlagsereignissen zu rechnen. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend angepasst an diese möglichen Gefahren erfolgen.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Denkmalschutz

Es wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde während der Bauphase gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz hingewiesen.

Pflanzliste

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)			
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Roter Holunder	<i>Sambucus racemosus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Bäume I. Ordnung (Hochstämme, 2xv, StD 10-12 cm)			
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>		
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		
Bäume II. Ordnung (Heiser, 2 xv, Mindesthöhe 150-175 cm)			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>		

Obstbäume:

Neben den o.g. Baumarten sind zudem Obstbäume zulässig. Der „Streuobst-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz“ (Stand: April 2018) des Dienstleistungszentrums ländlicher Raum können geeignete Sorten entnommen werden.

Auf die Einhaltung der Vorgaben nach §§ 44 bis 52 des Landesnachbarschaftsrechts Rheinland-Pfalz in Bezug auf Grenzabstände von Pflanzungen wird hingewiesen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen sind der Prüfung des speziellen Artenschutzes und der Belange des Umweltschutzes zu entnehmen.