PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
·Wohngebäude,
·die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
·Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
·Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
·Anlagen für sportliche Zwecke,
·Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1) mit einer Bettenzahl bis max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung. Erfüllen Betriebe des Beherbergungsbetriebes diese Voraussetzungen nicht (max. 4 Betten in Verbindung mit einer Wohnung) sind diese nicht zulässig.

Nicht zulässig sind:
·sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
·Anlagen für Verwaltungen,
·Gartenbaubetriebe,
·Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)
Die maximale Wandhöhe beträgt 4,80 m, die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m (siehe Planeintrag). Ergänzend hierzu wird festgesetzt:
-Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand / Oberfläche Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte.
-Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante Straßenmitte im Endausbau, senkrecht zur Mitte der Straße zu gewandten Gebäudeseite festgesetzt. Es gilt die Straße, von der aus die Erschließung erfolgt (Hauptzugang).
-Die Wandhöhe gilt nicht für Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
-Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachgauben muss die jeweilige Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 1,0 m unterschreiten.

1.3 Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen gemäß Planeinschrieb. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. notwendige Treppen usw.) ausnahmsweise überschritten werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 (5) BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig. Carports werden als überdachte Stellplätze ohne Seitenwände definiert. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt, zu errichten. Als rückwärtige Begrenzung für Garagen, Carports und Stellplätze gilt die hintere Baugrenze.

1.6 Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 450 m².

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt bei

·Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen
·Doppelhausbebauung max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude (aller Art) unzulässig.

1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
1.10.1 Retentionsfläche
Im Süden des Plangebiets ist eine Grünfläche als Retentionsfläche ausgewiesen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Im Randbereich des Rückhaltebeckens soll eine lockere Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzliste) gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der Gehölze sollte mind. 1 x 1,5 m betragen. Die Sträucher sollen 2 x versetzt und mind. 60/80cm hoch sein, für die Baumarten können Heister verwendet werden.
Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine Landschaftsrasenmischung mit Kräutern einzusäen. Die Fläche ist 2 x im Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Entwicklung einer hochwüchsigen Staudenvegetation ist erwünscht, soweit die Funktionsfähigkeit des Rückhaltebeckens nicht beeinträchtigt wird. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

1.10.2 Beleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED, o.a.).

1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
1.11.1 Ortsrandeingrünung
Entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenzen der Neubebauung ist eine 3-reihige Ortsrandbepflanzung aus gebietsheimischen Pflanzen gemäß Pflanzliste als Hecke mit eingestreuten Kleinbäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Fremdländische Gehölze sowie immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.

1.11.2 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken
Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.

1.11.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Grundstücken
Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer standortsgerechten Landschaftsrasenmischung zu begrünen, extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 1 Vegetationsperiode nach der Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

Pflanzliste 1: Bäume
Acer campestreFeldahorn
Carpinus betulusHainbuche
Crataegus „Carrierei"Apfeldorn
Crataegus monogynaEingriffliger Weißdorn
Maulus in Arten und Sorten Apfel
Prunus aviumSüßkirschen
Prunus domesticaPflaumen
Pyrus in Arten und SortenBirne
Sorbus intermediaSchwedische Mehlbeere

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher
Acer CampestreFeldahorn
Carpinus betulusHainbuche
Cornus masKornelkirsche
Corylus avellanaHaselnuss
Crataegus monogynaWeißdorn
Prunus spinosaSchlehe
Rosa caninaHundsrose
Viburnum lantanaWolliger Schneeball
Viburnum opulusGemeiner Schneeball

Pflanzliste 3: Ortstypische Blütensträucher
AmelanchierFelsenbirne
DeutziaMaiblumenstrauch
PhiladelphusPfeifenstrauch
SpiraeaSpierstrauch
WeigelaWeigelie
RosaStrauchrosen

1.12 Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen sind parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von 30 cm erforderlich.
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

1.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Im Baugebiet werden Bauflächen von insgesamt 1,47 ha und Verkehrsflächen von 0,32 ha geschaffen. Den Verkehrsflächen werden dabei 17,88 % (0,32 ha neuversiegelte und befestigte Flächen), den Baugrundstücken 82,12% (1,47 ha Baufläche) der Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.
Die Ausgleichsverpflichtung außerhalb des Plangebietes findet auf dem Flurstück 6751 im Gewann „Im oberen Ried", Gemeinde Kirrweiler statt. Vorgesehen ist die Umwandlung von ca. 3.700 m² Ackerfläche in extensive Grünlandnutzung.

1.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anordnung von Aufenthaltsräumen ist nur dann zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen Lärmpegelbereiches die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.Innerhalb des Baugebietes wird die Bauzeile entlang der westlichen Gebietsgrenze (angrenzend an das Baugebiet „Im Schneller") dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugeordnet.

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume 1) und ähnliches
	dB (A)	Erf. R´w,res des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

2 Örtliche Bauvorschriften
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachfarbe (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Für alle baulichen Anlagen sind nur Satteldächer zulässig. Satteldächer sind auch in Form von zwei gegeneinander versetzten Pultdächern zulässig. Der Versatz darf maximal 1,0 m betragen. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pultdach zulässig.
Die zulässigen Dachneigungen für Hauptgebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten.
Die Dachneigung für Doppelhäuser muss 35° betragen.
Doppelhäuser können ebenfalls mit einer Dachneigung von 28°- 45° errichtet werden, wenn im Rahmen einer Baulast gewährleistet wird, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachneigung errichtet werden. Werden die Bauanträge von Doppelhaushälften mit gleicher Dachneigung (im Rahmen von 28° - 45°) gleichzeitig bei der Genehmigungsbehörde eingereicht, ist eine Baulast nicht erforderlich.
Für Garagen wird eine Mindestneigung von 25° vorgeschrieben. Für Carports ist auch das Flachdach zulässig.
Dachfarbe: rot bis rotbraun.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)
Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/3 je Dachlänge betragen. Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben.
Dachaufbauten sind nur als Satteldach-, Schleppdach- oder Dreiecksgaube zulässig. Es ist nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von max. 4,00 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,00 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)
Einfriedungen im Vorgartenbereich (Bereich von Straßen- bzw. Gehweghinterkante bis zum Gebäude) sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen im Vorgartenbereich bei Süd- und Südwesterschließung in Form von Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Außerhalb des Vorgartenbereichs gelten die Vorgaben der LBauO. Ausnahme: Bei den Grundstücken südlich des Neustadter Weges sind Einfriedungen entlang des Neustadter Weges bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

2.5 Zahl der Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)
Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

2.6 Gestaltung der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Offene Stellplätze, sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, o.ä.) auszuführen.

2.7 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind überwiegend gebietseinheimische Pflanzen gemäß Pflanzliste zu verwenden.

3 Hinweise
3.1 Bodenfunde
Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
Sollten wirklich 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.
An der östlichen Gebietsgrenze befindet sich ein historischer Grenzstein. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist dieser zu beachten, zu schonen und gegebenenfalls zu versetzen.

3.2 Altlasten und Ablagerungen
Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Kreisverwaltung als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer der dort genannten Stellen zu entsorgen.

3.3 Bodenschutz
Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (z.B. über Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der gewachsene Boden ist in den geplanten Garten- und Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (z.B. über Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen; auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

3.4 Baugrund/Geologie
Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.5 Grundwasser
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.6 Nutzung regenerativer Energien
Zur Reduzierung von Kohlendioxid - Emissionen sollen regenerative Energieformen verstärkt zum Einsatz kommen. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Geothermie in der Tiefe unbeschränkt zulässig sind.
Die Dachflächen sollen der Solarnutzung vorbehalten werden.

3.7 Brauchwassernutzung
§ 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.
Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall.
Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.
Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt.
Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht - Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 17, Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.8 Regenwasser
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser und für Gießwasser genutzt werden.

3.9 Radonprognose
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist, Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen, Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Geste/n/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden.
Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein, Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
·Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
·Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
·Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
·Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetter-daten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
·Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
·Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen,
Fragen zur Geologie Im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau, Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

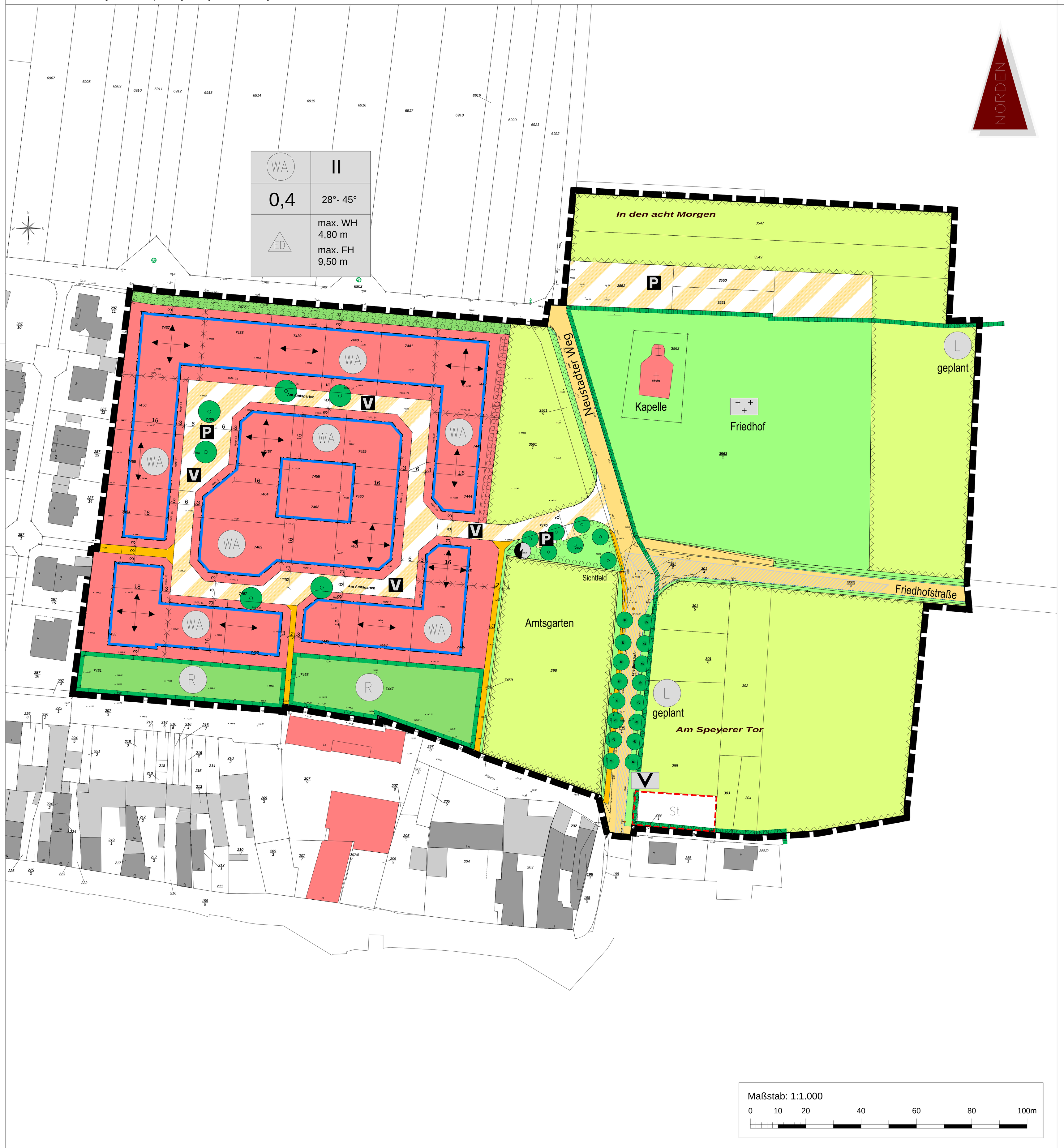
3.10 Abstandsregelung
In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.11 Schutz von Leitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich derzeitig oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung nachrichtlich nicht ausgewiesen sind. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Ober Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegeben Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.12 Trinkwasserschutzgebiet
Das Gebiet befindet sich in der neu berechneten Wasserschutzzone III b Benzenloch (Trinkwassergewinnungsgebiet für die Gemeindewerke Haßloch). Das Wasserschutzgebiet befindet sich im Festlegungsverfahren, die Grenzen können sich noch ändern.Für die Zone III b sind die nachfolgend genannten Auflagen (Verbote) geplant:
Industrie und Gewerbe
Errichten, Erweitern und Betrieb von Industrieanlagen, in denen in besonders großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Raffinerien, Metallhütten, chemische Fabriken) Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung, ausgenommen für Mess-, Prüf- und Regeltechnik.
Abfallentsorgung
Ablagerung und Einbau von Abfällen, die die Anforderungen einer schadlosen Verwertung nicht erfüllen. Verwenden von Materialien beim Bau von Verkehrsanlagen, die den wasserwirtschaftlichen Anforderungen an ihre Schadlosigkeit nicht genügen [Näheres regeln die RiStWag]
Errichten, Erweitern und Betrieb von Anlagen zur Behandlung, Lagerung und Ablagerung von Abfällen, Reststoffen und bergbaulichen Rückständen.
Eingriffe in den Untergrund
Errichten, Erweitern und Betrieb von Tunnel- und Stollenbauten sowie Kavernen und Untertagebau Bohrungen, ausgenommen solche, die zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung dienen. Die Niederbringung von Bohrungen für Beregnungsbrunnen oder Geothermie setzt eine gesonderte Prüfung und Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der vorgesehenen Lage, Tiefe und Fördermengen voraus.
Landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung
Ausbringen von Düngern, soweit dies nicht zeit- und bedarfsgerecht erfolgt Ausbringen von organischen Düngern, Wirtschaftsdüngern (Gülle, Jauche, Festmist) und Silagesickersaft auf Brache, tief gefrorenem oder schneebedecktem Boden Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und deren Mischprodukten, Landwirtschaftliche Beregnung, sofern dabei die nutzbare Feldkapazität überschritten wird.
Anwenden von Pflanzenschutzmitteln, die gemäß Pflanzenschutzanwendungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung in Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebieten nicht angewendet werden dürfen.

3.13 Bergbau/Altbergbau
Im Bereich des Bebauungsplanes "Im Schneller II" ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole "Speyerdorf". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Geo Energy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Blücherstraße 20 in 76185 Karlsruhe. Da über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse vorliegen, wird empfohlen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

3.14 Gasleitung
Bei der Planung und Bauausführung sind die „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten zu beachten.



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH – max. Wandhöhe
- FH – max. Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Wege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- P – Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Trafostation

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen öffentlich
- Friedhof
- Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- R – Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Vorhandene Bäume
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB und § 22 BNatschG)
- L – geplantes Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
  (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Sichtfelder (Bepflanzung max. 0.80 m hoch)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 28 - 45° – Zulässige Dachneigung
- Hauptfirstrichtung
- Änderung der Firstrichtung
- St – Private Stellplätze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung
Bauweise	max. Wandhöhe max. Firsthöhe

AUSGLEICHSFLÄCHE M 1:2000

PLANZEICHEN

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (Extensive Grünlandnutzung = 3707 m²)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. Nr. 11 vom 15.10.2015 S. 283)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015(GVBl. S. 477)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss (§ 13 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

a)	Beschluss des Rates am	03.02.2016
b)	Öffentliche Bekanntmachung im Nachrichtenblatt am	08.04.2016

2. Beschluss über die Entwurfsfassung

a)	Beschluss des Rates am	03.02.2016

3. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

a)	Beschluss des Rates am	03.02.2016
b)	Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am	08.04.2016
c)	Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom	08.04.2016
d)	Zeitraum der Auslegung vom	14.04.2016 bis 13.05.2016
e)	Anregungen und Bedenken	ja
f)	Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am	22.06.2016
g)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	06.07.2016

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

a)	Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am	08.04.2016
	Stellungnahmefrist bis	13.05.2016
b)	Anregungen und Bedenken	ja
c)	Behandlung der Stellungnahmen im Rat	22.06.2016
d)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	06.07.2016

5. Erneuter Annahmebeschluss des geänderten Planentwurfs

a)	Beschluss des Rates am	22.06.2016

6. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

a)	Beschluss des Rates am	22.06.2016
b)	Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt am	08.07.2016
c)	Benachrichtigung der Behörden über Auslegung mit Schreiben vom	06.07.2016
d)	Zeitraum der Auslegung vom	15.07.2016 bis 29.07.2016
e)	Anregungen und Bedenken	ja
f)	Behandlung der Anregungen und Bedenken im Rat am	21.09.2016
g)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	23.09.2016

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

a)	Unterrichtung der Behörden mit Anforderung der Stellungnahme am	06.07.2016
	Stellungnahmefrist bis	29.07.2016
b)	Anregungen und Bedenken	ja
c)	Behandlung der Stellungnahmen im Rat	21.09.2016
d)	Benachrichtigung über das Ergebnis des Ratsbeschlusses	23.09.2016

8. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 21.09.2016 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen inkl. Begründung, als Satzung beschlossen.

Kirrweiler, den ....

....
Rolf Metzger
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kirrweiler, den ....

....
Rolf Metzger
Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB am ....
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Maikammer, den ....

....
Karl Schäfer
Bürgermeister

Gemeinde Kirrweiler

Bebauungsplan
"Im Schneller II"
1. Änderung nach § 13 BauGB

Endfassung vom 21.09.2016

	Datum	Name
bearbeitet	Sept. 2016	dme
gezeichnet	Sept. 2016	dme

Projekt: 07MAI16002

Maßstab: 1 : 1000

Plan-Nr.: SB01BP001

EDV : ... \ Autocad \ VP \ 07MAI16002_EF_160921.dwg / PM_BP1000_EF   Plangröße : 0.25 m²

Planverfasser:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b . 76139 Karlsruhe
Telefon: 0721 96232-70 ▪ Telefax: 0721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de