



# Gemeinde Winden

## Bebauungsplan "Im Kirschgarten"

Entwurf  
10.05.2021

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | ARCHITEKTEN

**BIT Architekten GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.bit-architekten.de](http://www.bit-architekten.de) ▪ [info@bit-architekten.de](mailto:info@bit-architekten.de)

07KDL16051  
 Gemeinde Winden  
 Bebauungsplan „Im Kirschgarten“

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Maximal eine Ferienwohnung je Gebäude. Der für Ferienwohnungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 40 % der zulässigen Geschossfläche.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ in allen Allgemeinen Wohngebieten beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

#### **1.2.3 Höhenlage Erdgeschoss (EGFFB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 muss für Gebäude der an die Starkregentrasse und an die Stichstraße („Weg A“) angrenzenden Grundstücke die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EG FFB) mindestens 0,50 Meter über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte

der zugeordneten Gebäudefassade. Für Grundstücke, die an die Starkregentrasse und an die Stichstraße („Weg A“) angrenzen, ist der Bezugspunkt die Starkregentrasse. Für Grundstücke, die ausschließlich an die Stichstraße („Weg A“) angrenzen, ist der Bezugspunkt die Stichstraße („Weg A“).

#### **1.2.4 Wandhöhe, Firsthöhe**

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8** 5,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten **WA4, WA5 und WA6** 6,80 m. Sie bemisst sich von der Höhe des angrenzenden äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 und WA2** 8,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten **WA3, WA7 und WA8** 9,00 m, in den Allgemeinen Wohngebieten **WA4, WA5 und WA6** 9,50 m. Sie bemisst sich von der Höhe des äußeren Randes der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Staffelung der Gebäudehöhen soll vor allem die Einbindung in die Landschaft verbessern. In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen auch Doppelhäuser zulässig sind, ist eine höhere Wandhöhe zulässig, um eine optimale Ausnutzung der gegenüber den Einfamilienhäusern meist kleineren Gebäude zu gewähren.

#### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Baugrenzen dürfen durch Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten und Treppen um max. 1,50 m überschritten werden. Das gilt nicht für die Seitenabstände. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

#### **1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze zulässig. Zu Straßenbegrenzungslinien ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

#### **1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser sowie Doppelhäuser.

#### **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baufenster zulässig, jedoch nicht jenseits der hinteren Baugrenze

Im WA1: zum Wall-Grabensystem im Westen und zur Plangebietsgrenze im Norden

Im WA2: zur Plangebietsgrenze im Norden

Im WA3: zum Wall-Grabensystem im Westen und zum Eingrünungstreifen im Süden

Im WA4, 5 und 6: zwischen den beiden überbaubaren Grundstücksflächen

Im WA7: zur Bebauung der Bahnhofstraße im Osten und zum Eingrünungstreifen im Süden

Im WA8: zum Eingrünungstreifen im Süden

Zu Erschließungsstraßen ist mit Garagen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

### **1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **1.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Dachflächen sowie den Wegen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist den festgesetzten Flächen für die Regenwasserversickerung zuzuführen und dort zu versickern, wenn keine Verbotstatbestände vorliegen (z. B. Altlasten, PFC-Verunreinigungen, zu geringer Abstand der Muldensohle zum Grundwasserleiter).

Die Speicherung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in Regentonnen oder Zisternen zwecks Verwendung als Brauchwasser ist zulässig (s. Hinweis 3.4 Oberflächenwasser).

### **1.9 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)**

#### **1.9.1 Baugebiete WA1 und WA2**

Das Gelände im Vorgartenbereich ist zum Schutz vor Starkregen so aufzuschütten, dass das Gelände an der südlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 30 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Bezugspunkt ist das Straßenniveau der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Für Grundstücke, die an die Starkregentrasse und an die Stichstraße („Weg A“) angrenzen, ist die Höhe der Starkregentrasse maßgebend. Für Grundstücke, die ausschließlich an die Stichstraße („Weg A“) angrenzen, ist die Höhe der Stichstraße („Weg A“) maßgebend.

#### **1.9.2 Baugebiete WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7**

Das Gelände im Vorgartenbereich ist zum Schutz vor Starkregen so aufzuschütten, dass das Gelände an der nördlichen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 30 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Bezugspunkt ist das Straßenniveau der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) liegt.

#### **1.9.3 Geländemodellierungen**

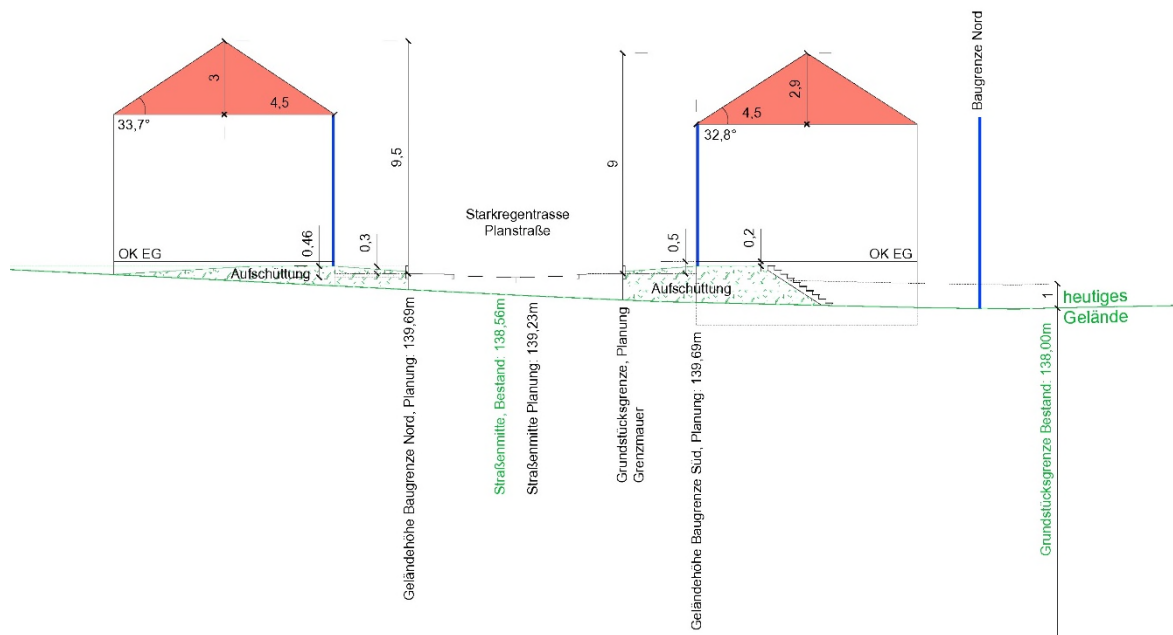
Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe / Tiefe

von 1,00 m, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,00 m errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2.

Zum Zwecke der Geländemodellierungen sind Terrassierungen und Abtreppungen zulässig.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Regelungen zum Gelände gilt das natürliche Gelände. Das natürliche Gelände ist durch die Höhenlinien im Plan dokumentiert. Die Höhe von Punkten zwischen den Linien ist durch Interpolation zu ermitteln.

Schematische Darstellung eines Geländeschnitts:



#### 1.9.4 Starkregentrasse

Die mit „Starkregentrasse“ gekennzeichnete Straße ist mit negativem Profil auszubilden.

#### 1.9.5 Zufahrten

Die Zufahrten von der mit „Starkregentrasse“ gekennzeichneten Straße zu den Wohngebieten WA1, WA2, WA4, WA5, WA6 und WA7 sind als Rampen mit Gefälle zur Straße auszubilden.

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

#### 1.10.1 Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Beleuchtung sind Leuchtkörper mit einer möglichst geringen Streulichtemission zu verwenden. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Es sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

### **1.10.2 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 33 und 44 Abs. 1 BNatSchG**

#### Baufeldräumung/Erschließungsarbeiten

Planierungsarbeiten sind erst nach den Vergrämungsmaßnahmen der Eidechsen zulässig.

Erforderliche Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abtragungen der Oberbodenschicht dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

#### Schutzmaßnahme Fledermausarten

Die potenziellen Höhlenbäume dürfen nur im Winter beseitigt werden. Während der Fällungsarbeiten muss nochmals kontrolliert werden, ob sich Tiere innerhalb der Höhlen aufhalten. Wenn dies der Fall sein sollte, sind die Tiere unmittelbar an Mitarbeiter des Arbeitskreises Fledermausschutz (<http://www.fledermausschutz-rlp.de>) zu übergeben.

#### Schutzmaßnahme Zauneidechse

Auf den im Norden, Osten und Süden an das Versickerungsbecken angrenzenden Flächen sind mindestens acht Totholzhaufen und Holzstämme sowie mindestens sechs Steinhäufen als geeignete (Ersatz-) Habitate für Mauer- und Zauneidechsen anzulegen.

Im Eingriffsbereich des Versickerungsbeckens sind vorkommende Mauer- und Zauneidechsen in drei Schritten mittels einer aufgelegten schwarzen Folie von Westen in die bereitgestellten Ersatzquartiere im Süden, Osten und Norden, beginnend in den ersten Apriltagen bis Mitte Mai oder ab Mitte August bis Ende September zu vergrämen. Die Folie ist nach der Vergrämung zu entfernen. Der Eingriffsbereich ist - soweit erforderlich - durch Reptilienschutzzäune im Norden, Osten und Süden vor einer Wiederbesiedlung zu schützen.

Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und haben unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell vorkommender Eigelege sind Planierungsarbeiten während der Zeit von Ende Mai bis Mitte August unzulässig.

#### Schutzmaßnahme Mauereidechse

s. Zauneidechse

Das Kleingartengelände ist während der Wintermonate zwischen Oktober und Ende Februar von allen Habitat gebenden Strukturen (Gehölze, Stauden, Hütten und sonstigen Bauwerken und Lagermaterial) zu räumen.

#### Schutzmaßnahme Wechselkröte

Um Beeinträchtigungen potenziell vorkommender, einzelner Individuen der Wechselkröte während der Sommermonate auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung und -planung während der Monate Oktober bis spätestens Ende Mai durchzuführen.

### Schutzmaßnahme Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen, um sicher zu stellen, dass keine Bruten beeinträchtigt werden.

### Schutzmaßnahme Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Rodungen der Höhlenbäume sind nur im Winter zulässig. Die Baulandfreimachung (einschließlich der Hütten) darf nur von Ende August bis Ende Februar erfolgen.

#### **1.10.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme Fledermäuse)**

Zum Ausgleich des Verlustes von Quartieren für Abendsegler und Zwergfledermaus sind zehn Fledermauskästen südlich und westlich des Plangebiets anzubringen. Die Kästen sind an den Süd- oder Ostseiten der Bäume anzubringen.

#### **1.10.4 Maßnahmenfläche M1**

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen ist im nördlichen Teilbereich eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

Südlich vorgelagert ist in einer Breite von 2 m ein krautiger Geländestreifen mit mehreren Refugien für Eidechsen herzustellen. Die Refugien sollen nach Süden Sandflächen aufweisen, an die sich nach Norden hin Stein- und Holzelemente (Sandsteine, Holzstämmen, Baumwurzeln) anschließen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Ein Teil dieser Flächen ist zeitlich vor den Vergrämuungsmaßnahmen im Bereich des Holzschuppens anzulegen.

#### **1.10.5 Maßnahmenfläche M2**

Im Bereich M2 am westlichen Plangebietsrand sind 400 m<sup>2</sup> neuer Lebensraum für Mauer- und Zauneidechsen anzulegen. Dazu ist eine 20-50cm hohe Steinmauer in Trockenbauweise in die Böschung des anzulegenden Walls integriert anzulegen. Auf der Böschungskrone sind Gehölzstrukturen anzulegen.

Die Umsetzung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

Östlich angrenzend ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

#### **1.10.6 Maßnahmenfläche M3**

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist im Bereich der Böschung der Nord- und der Westseite des Versickerungsbeckens eine 20-50cm hohe Steinmauer in Trockenbauweise anzulegen. Auf der Böschungskrone sind Holzstrukturen anzulegen.

Die Gehölze am östlichen Rand der Fläche zu erhalten.

### **1.10.7 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter)**

Im Bereich des Baugebiets ist je abgängigen Baum (Obst- oder Laubbaum mindestens mittlerer Ausprägung) ein Ersatzbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

### **1.10.8 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)**

Der Verlust an Brutplätzen ist durch die Anbringung von sechs Nistkästen für Höhlenbrüter im Plangebiet oder im südlichen und westlichen Umfeld auszugleichen.

## **1.11 Pflanzgebote**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **1.11.1 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Je zu errichtendem Wohngebäude ist auf dem Grundstück mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Standorte der festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume (Straßenbäume) dürfen zwecks Errichtung der Parkplätze oder für den Bau der Grundstückszufahrten verschoben werden.

Die Größe von Baumscheiben darf 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bäume innerhalb von Verkehrsflächen oder zwischen Stellplätzen sind mit Anfahrschutz zu versehen.

## **1.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen**

### **(§ 9 Abs. 1a BauGB)**

#### **1.12.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1**

Die Flurstücke 5574 und 5575 der Gemarkung Kandel, Gewanne „Wiesen ober Höfen“ sind aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und in extensives, artenreiches Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr vor Verbuschung zu schützen. Eine „schleichende“ Wiederbewirtschaftung ist durch eine geeignete Markierung zu verhindern.

#### **1.12.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2**

Das Flurstück 693 der Gemarkung Winden, Gewanne „Rothäcker“ ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und in eine Streuobstwiese umzuwandeln, Pflanzabstand mindestens 15 m. Die Wiesen sind zwei bis maximal drei Mal im Jahr zu mähen. Die Fläche ist durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr vor Verbuschung zu schützen. Eine „schleichende“ Wiederbewirtschaftung ist durch eine geeignete Markierung zu verhindern.

#### **1.12.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3**

Das Flurstück 696 der Gemarkung Winden, Gewanne „Mühlwiesen“ ist aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und in extensives, artenreiches Grünland umzuwandeln. Die Fläche ist durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr vor Verbuschung zu schützen. Eine „schleichende“ Wiederbewirtschaftung ist durch eine geeignete Markierung zu verhindern.



## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Materialien

Die Verwendung von grell leuchtenden, glänzenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig für Hauptgebäude sind versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 45 Grad.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachsteinen oder –ziegeln in gedeckten Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß sind auch Verglasungen zulässig. Unbeschichtete Metaldächer aus Blei, Zink oder Kupfer sind unzulässig.

Anlagen für Photovoltaik und Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebengebäude, Garagen sowie untergeordnete Bauteile dürfen auch mit Flach- oder Pultdächern ausgeführt werden. Die Dachneigung von Pultdächern von Garagen darf maximal 30° betragen.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Zwerchbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als ½ der Gebäudebreite betragen.
- die Breite jeder Einzelgaube darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- Die Gaubenbreite darf maximal 4 m betragen.

Zwerchgiebel oder Nebengiebel sind nicht zulässig:

Dacheinschnitte (Loggien) sind unzulässig.

### 2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Als Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Metallzäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe nur mit Heckenhinterpflanzungen.
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis maximal 1,00 m Höhe
- Geschnittene oder frei wachsende Hecken aus gebietsheimischen Arten. Die zulässigen Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Massive Einfriedungen mit geschlossenen Flächen wie Mauern, Gabionen, Sichtschutzzäune etc. sind mit Ausnahme von zur Abfangung des Geländes erforderlichen Stützmauern unzulässig. Mauern sind nur bis zu einer Höhe von maximal 30 cm über Geländeoberkante zulässig.

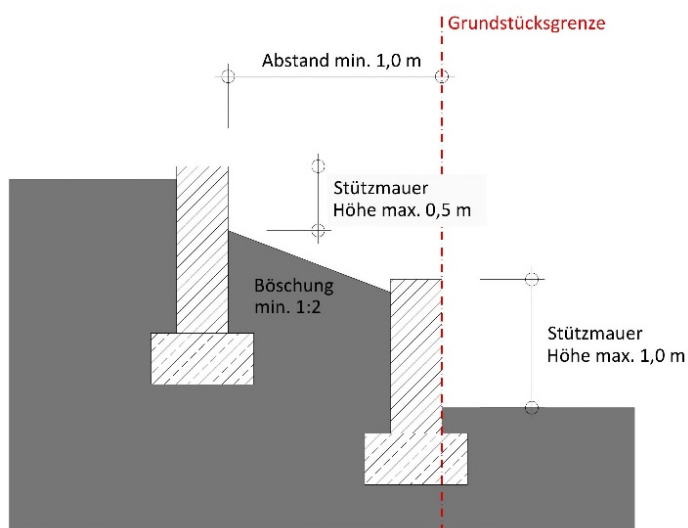
### 2.3 Stützmauern

Mehrere Stützmauern bis zu 0,50 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung innerhalb des Baugrundstücks mit einem Mindestabstand von 1,00 m zueinander errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2.

Stützmauern sind vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder mindestens zu 70 % dauerhaft flächig zu begrünen. Die Verwendung von Hangflorsteinen und sonstigen Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Schematische Darstellung von Stützmauern an Grundstücksgrenzen:



### 2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen** Belägen auszustatten.

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Terrasse, Stellplätze oder Zufahrten genutzt sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

### 2.5 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109, DIN 18920 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel, Gartenstraße 8 zu den üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung eingesehen werden.

#### 3.2 Ordnungswidrigkeiten gem. § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

#### 3.3 Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

#### 3.4 Oberflächenwasser

Der Boden weist keine Versickerungsfähigkeit auf. Das Oberflächenwasser muss deshalb auf anderem Wege versickert werden, um es dem lokalen Wasserhaushalt zuzuführen. Deshalb wird östlich des Baugebiets ein Regenwasserversickerungsbecken gebaut.

Für die Versickerungseinrichtung sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung erfolgt nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A138.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1,0 m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickerungsanlage darf nicht aus Trümmern, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlage entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

Die Errichtung von Sickerschächten ist wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere

wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Verbandsgemeindewerke stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

### **3.5 Immissionen**

Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag Pegelwerte von 35 dB(A) und bei Nacht solche von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalerräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **3.6 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020, der DIN EN 1997-1 und -2 und der DIN 1054 wird hierbei verwiesen.

### **3.7 Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **3.8 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

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.

Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bestandteilen des Flächendenkmals „Westwall“. Als einheitliches Kulturdenkmal genießt der Westwall neben dem Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG.

Die zu betrachtende Fläche liegt im Umfeld von Bauwerken der Luftverteidigungszone. Bei Bodeneingriffen ist daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen

### **3.9 Grenzabstände von Pflanzen**

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.

### **3.10 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

In den nicht zur Bebauung/ Versiegelung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung/ Reliefanpassung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist nur einwandfreies, nicht verunreinigtes Material zu verwenden. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z0\* der Technischen Regel der Laga „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II TR Boden im Eluat und in Feststoffen einzuhalten. Die Verwendung von Z0\*-Material ist nur unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zulässig. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten innerhalb des Landkreises gewonnen wurde bei denen schädliche

Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis über Herkunft und Qualität des zur Verwendung kommenden Bodenmaterials ist der SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. vor Verwendung vorzulegen.

In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern.

### **3.11 Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

### **3.12 Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

### **3.13 Schutz von unterirdischen Leitungen**

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten (gemäß Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, FGSV 939).

### **3.14 Radonbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Es sollten Langzeitmessungen (ca. 3 – 4 Wochen) vorgenommen werden, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### 3.15 Bodenschutz

#### **Erdaushub:**

Der gewachsene Boden ist in den 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 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 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, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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 pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

#### **Aufschüttungen:**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### 3.16 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

### 3.17 Altlasten und Altablagerungen

Registrierte Altablagerungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes keine bekannt. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

### 3.18 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### 3.19 Schutz vor Schäden durch Starkregen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 kann es im Falle eines Starkregens zu einer Überflutung kommen. Bauliche Anlagen sind daher vor Schäden in Folge von Starkregen zu schützen. Beim hochwasserangepassten Bauen ist das Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) DWA-M 553 zu beachten.

Es wird empfohlen, Keller in weißen oder schwarzen Wannen auszubilden. Auf die Errichtung von Tiefgaragen sollte verzichtet werden.

Weitere technische Regelwerke sind zu beachten:

- Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauweise aus Beton“ des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton (WU-Richtlinie des DAfStb)
- DIN 18195 für die Abdichtung von Gebäuden.
- Zum Schutz vor Starkregen ist die Erschließungsstraße als Notwassertrasse mit negativem Profil angelegt.

Das Gelände darf im öffentlichen Straßenraum insbesondere für Zufahrten nicht verändert werden, um den Wasserabfluss zu gewährleisten.

Da für die Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA6 und WA7 ein besonderes Risiko bei Starkregen besteht, sind gem. § 78 c WHG besondere Regelungen zu Heizölverbrauchsanlagen zu beachten.



### **3.20 Aufsuchungserlaubnis**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Kohlenwasserstoffe „Erlenbach“. Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen. Da sich im Plangebiet keine technischen Einrichtungen der Firma befinden, bestehen gegenüber der Bebauung keine Bedenken seitens der Firma Neptune Energy GmbH.

## Anhang: Pflanzlisten

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm, 3x verpflanzt

Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm, 2x verpflanzt

### a) Arten der heutigen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>	Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Weißdorn, eingriff.	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn, zweigriff.	<i>Crataegus laevigata</i>

### b) Kulturräumtypische Arten der Gärten

Bäume:

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)

Aprikosenbaum	<i>Prunus armeniaca</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Mandelbaum	<i>Amygdalus communis</i>	Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	Pfirsichbaum	<i>Prunus persica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>	Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>		

Sträucher:

Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>	Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>	Beerensträucher	
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>		

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte generell verzichtet werden.