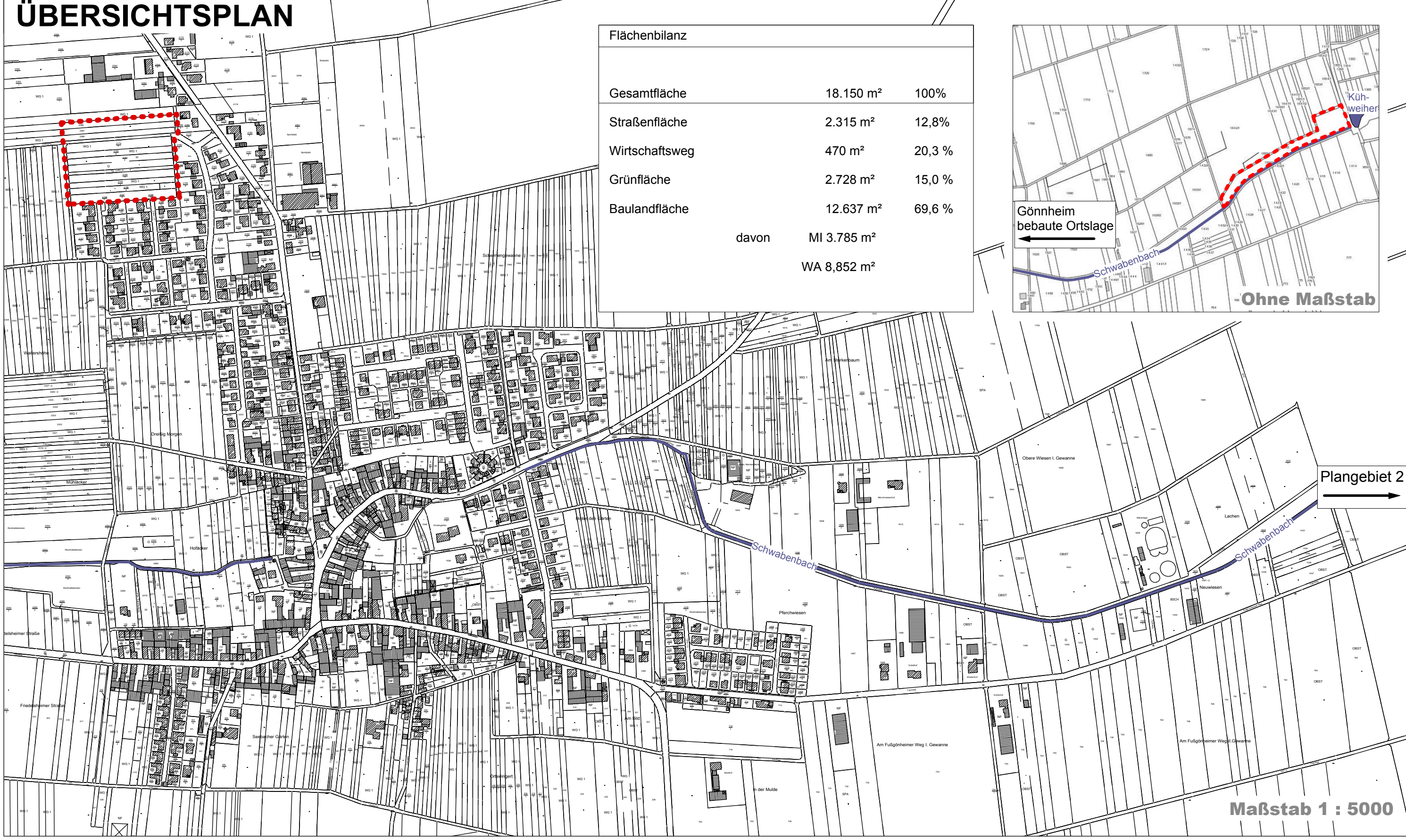
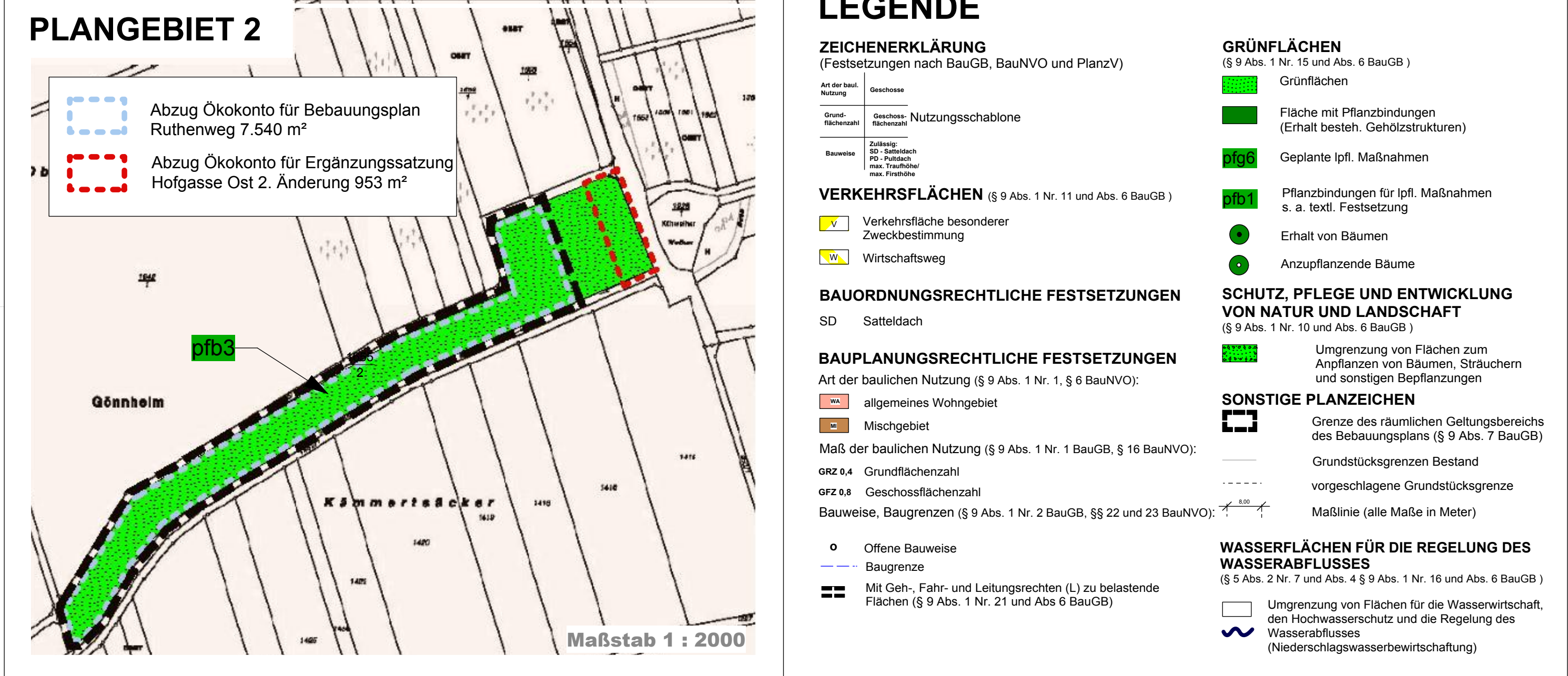
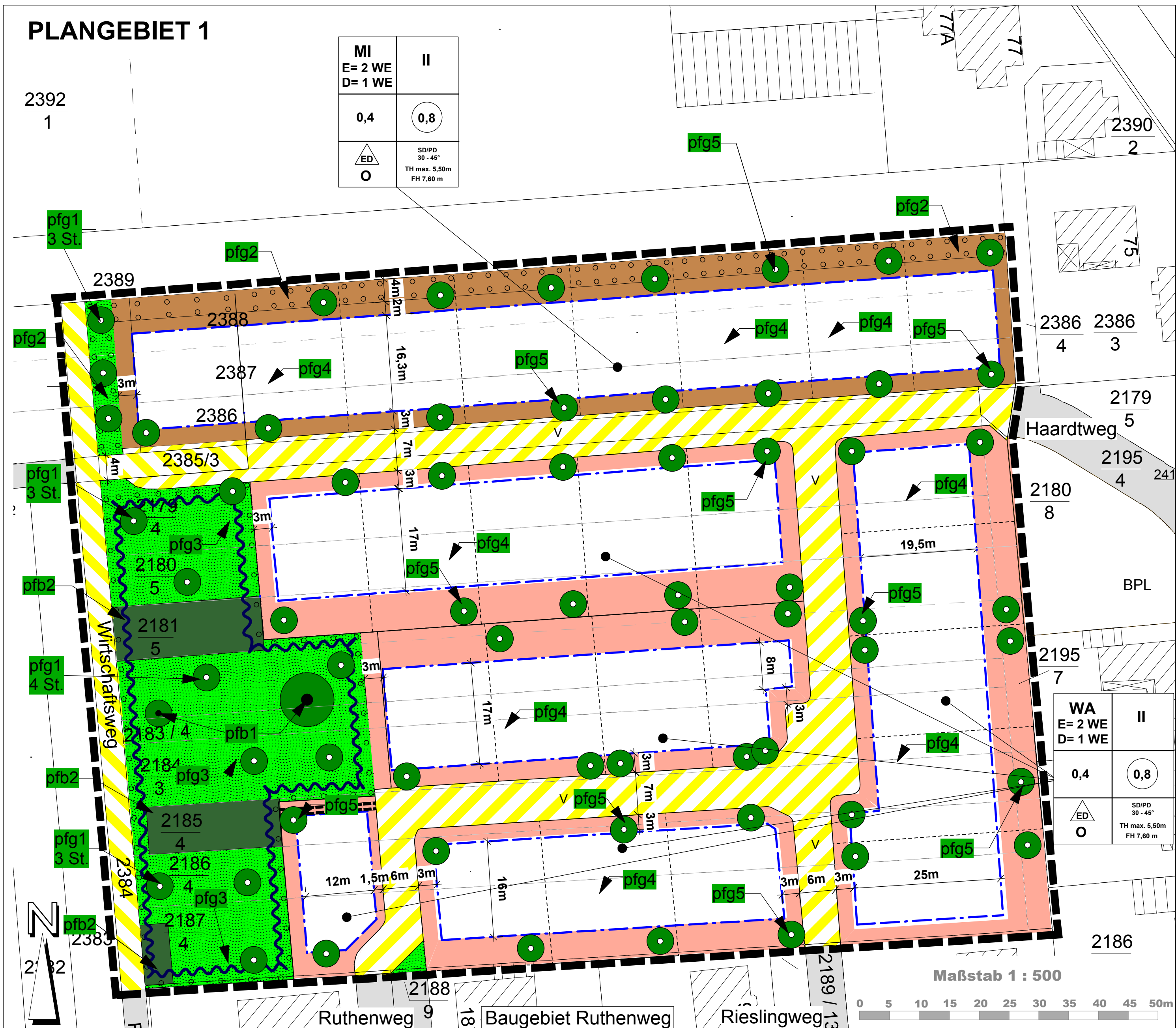


OG Gönnsheim



**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH
§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO RHLD.-PF. (Gestaltfestsetzungen)**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2.1.1 Dachform der Hauptgebäude**
Als Dachform der Hauptgebäude sind sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet Sattel- und zusammengesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. Auf Garagen und Carports sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Belichtung des Dachraums**
Zur Belichtung des Dachraums sind Giebeln mit Schleppe- oder Satteldach zulässig. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen um mindestens 30 cm abgesetzt sein. Bei mehreren Einzelgauben pro Geschoss im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Gauen dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Traufanlage nicht überschreiten. Dachgauben und -flächenfenster müssen mindestens 100 cm Abstand zum Dachrand einhalten.
- 2.1.3 Einfriedungen und Höhe von Einfriedungen**
An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück bis zur vorderen Bauflucht sind Einfriedungen zwischen vorderer Baugrenze und Straße nicht zulässig.

3.1 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz möglichst in der Fläche gehalten werden. Hierzu ist in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Entwässerungslösung aufzustellen, die geeignete Maßnahmen zum Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt.
- Zur Reduzierung und Verlegerung des Oberflächenabflusses wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen für die Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung, Toiletenspülung, Waschmaschine) zu verwenden. Dabei dürfen Dritte nicht geschädigt werden.
- Bei der Realisierung des Baugebietes sind rechtzeitig die Entwässerungskonzeptionen hinsichtlich Oberflächenwasser, Schmutzwasser und Außenbereichswasser mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.
- Für das Baugebiet ist eine Trennkanalisation mit Versickerungsbecken für die Oberflächengewässer vorgesehen.
- 3.1 Grundwasser**
Bei den einzelnen Bauvorhaben wird eine Untersuchung des Grundwasserstandes empfohlen. Falls ein Keller vorgesehen, wird empfohlen, diesen als „wasserdichte Wanne“ auszubilden.
- 3.2 Bodenuntersuchungen**
Aufgrund der möglicherweise inhomogenen Bodenverhältnisse in diesem Gebiet können für einzelne Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.
- 3.3 Archäologische Funde**
Archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu belassen und Gegenstände vor Verlust zu sichern. Bei Vergabe von Erdarbeiten sollen ausführende Firmen veranlasst werden, ihren Baubeginn rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen zwecks Überwachung.
- 3.4 Bodenordnende Maßnahmen**
Für die Neuordnung der Grundstückstruktur und der Rechtsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen z.B. in Form eines Umliegungsverfahrens nach §§ 45ff BauBG erforderlich.
- 3.5 Straßenaufbruch/Abfallentsorgung**
Bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wiederverwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterialbörse“ wird hingewiesen.
- 3.6 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)**
Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- 3.7 Landschaftspflege**
Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG und die Maßnahmen nach §9 Abs. Nr. 25 BauBG sowie die sonstigen gründerorientierten Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG, sind im privaten Bereich spätestens bis 2 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme zu erstellen. Im Bereich des westlichen Grünstreifens spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgende Pflanzzeit.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die erforderlichen Grenzabstände gem. §§ 44, 46 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz einzuhalten, auf die Abstandsregelungen gegenüber landwirtschaftlich genutzter Flächen wird insbesondere hingewiesen.

Den Baunterlagen sind qualifizierte Freilichflächenpläne im Maßstab 1:200 beizufügen. Es sind die bebauten Flächen, sonstige versiegelte Flächen wie Stellplätze, Zugänge etc. und die Fläche für Befahrung darzustellen. Des Weiteren sind die beplanten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pfanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen. Im Rahmen dieses Plans ist auch die Rückhaltung der anfallenden unverschmutzten Wassermengen darzustellen und nachzuweisen.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Alle aufwertenden Maßnahmen, die dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen werden als Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herangezogen.

Die nördliche Gebieterschließung als Ost - West Erschließungsachse übernimmt bzw. behält ihre Funktion als Hauptwirtschaftsweg zu westlich gelegenen Flächen.

- ### 3.9 Nachbarrecht

D RECHTSGRUNDLAGEN /

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist
- Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbaurordnung Rheinland-Pfalz (LBAuO) vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

E VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 20.01.2010 | 8. Anschreiben der Träger öffentlicher Belange mit Information über frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 15.10.2012
Frist zur Stellungnahme: 26.11.2012 |
| 2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 12.10.2012 | 9. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 20.03.2012 |
| 3. Bekanntmachung eines Erörterungstermins zur Vorbereitung der Bürgerbeteiligung: 13.01.2012 | 10. Bekanntmachung der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 05.04.2013 |
| 4. Erörterungstermin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung: 25.01.2012 | 11. Benachrichtigung der Träger öffentlicher belange über das Offenlegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 10.04.2013 |
| 5. Beschluss über die Durchführung des frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung: 15.02.2012 | 12. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 15.04. - 21.05.2013 |
| 6. Bekanntmachung zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 12.10.2012 | 13. Beschluss über eine erneute, verkürzte Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauG i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 12.06.2013 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 22.10. - 26.11.2012 | 14. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauG i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB: 02.08.2013 |

PLANUNGSBÜRO WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pfalz
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Tel.: 06 31 / 36 05 80-0
Fax: 06 31 / 36 05 80-2
anungsbuero-wolf@t-online.de

Auftraggeber:		
OG Gönnhheim		
Projekt/Maßnahme/Objekt:		
Bebauungsplan Ruthenweg II		
Inhalt:		
Rechtsplan		
Phase:		
Genehmigte Planfassung		
gez./gepr./geord./Datum	Maßstab:	Blatt - Nr.
DZ/WO 09/13	1 : 500	280/2