

Ortsgemeinde Merxheim

Bebauungsplan

„Vor der Burg II“



Textliche Festsetzungen

Stand: 23.06.2021

Offenlageexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 b BauGB

Zweite verkürzte Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl.-Ing. B. Zimmermann / Z. Röstel / Dipl.-Ing. J. Ohnesorg



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die mit N1 bis N3 bezeichneten Bereiche mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den mit N1 bezeichneten Bereich mit 0,8, festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die mit N1 und N3 gekennzeichneten Bereiche gilt:

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für die mit N1, N2 und N3 gekennzeichneten Bereiche maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

Für den mit N2 gekennzeichneten Bereich gilt:

Es werden zwingend zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird für den gesamten Geltungsbereich mit max. 7,00 m und die Gebäudehöhe (GH) mit max. 12,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie. Bei Errichtung einer Attika gilt diese als max. Trauf-/Gebäudehöhe.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden. (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil)

Unterer Bezugspunkt (0,0 m) für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis I gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsschablone in Planeintrag), gemessen in der Mitte der Höhe der Straßenfront des Grundstückes (siehe Skizze), sofern nicht anders angegeben. Die Zugehörigkeit des Grundstückes zu der Planstraße ergibt sich aus der Bezeichnung: N1-X bis N3-X.

Diese zugeordnete Bezugshöhe gilt auch, wenn die Straße im Zuge der Herstellung mit abweichender Höhe gebaut wird.

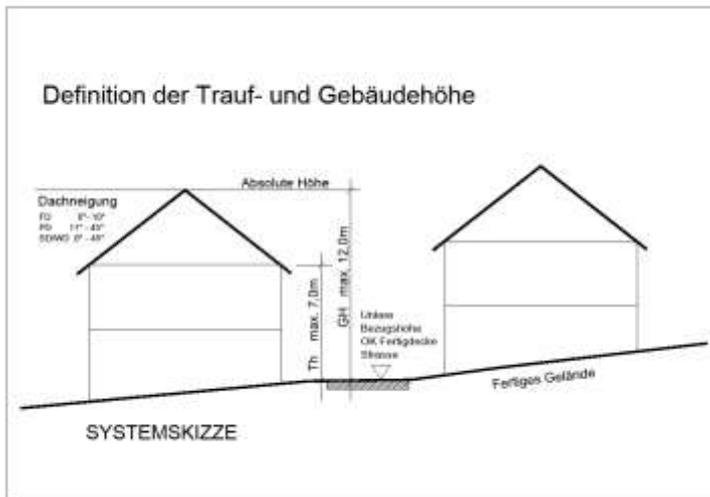


Abbildung 1: Definition der Trauf- und Gebäudehöhe (Eigene Darstellung)

Für die durch die Planstraße F erschlossenen Grundstücke gilt die Höhenlage der Planstraße F an der höchsten Stelle.

Hinweis:

Im Satzungsexemplar des Bebauungsplanes befindet sich ein Lageplan der Verkehrsanlagen mit eingetragenen Absoluthöhen (Oberkante des Fertigausbau) des Straßenkörpers, aus dem die Bezugshöhe auf NHN (NHN = Normalhöhennull) bezogen, entnommen werden kann.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind in dem mit N1 gekennzeichneten Bereich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern.

In dem mit N2 gekennzeichneten Bereich sind Einzelhäuser, ~~Doppel~~ als auch eine **Mehrparteienhausbebauung** zulässig.

In dem mit N3 gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern als auch **Hausgruppen (Reihenhäusern)** zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die Bautiefe -

Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze - ist ebenfalls den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen (GA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,0 m einhalten. Für einen überdachten Stellplatz ohne Seitenwände und eigene Rückwand (Carpport) gilt ein Mindestabstand vom Straßenrand von 1,0 m. Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen und können bis zum Straßenrand/zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden. Der Straßenrand wird definiert als äußerster Punkt des Straßenbauwerks. Er ist gleichzeitig die Grenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der angrenzenden Nutzung (private Grundstücksfläche).

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig. Für das nordwestliche Baugrundstück, welches an Fußweg 2

angrenzt, gilt Fußweg 2 als Bezugspunkt anstelle der Planstraße D. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum straßenzugewandten Bereich zulässig sind:

- Luft-Wasser-Wärme-Pumpen,
- Mülltonnenstandplätze einschl. Sichtschutz,
- Zisternen,
- Abstellplätze für Fahrräder und
- Briefkastenanlagen.

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

Im den mit N1 und N3 gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

In dem mit N2 gekennzeichneten Bereich werden bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus max. acht Wohneinheiten festgesetzt.

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

Die geplanten Erschließungsstraßen werden mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich (VB)“ festgesetzt. Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen; dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußweg", diese sind gestalterisch und optisch abgesetzt herzustellen.

Die Herstellung von privaten Ein- und Ausfahrten ist im gekennzeichneten Bereich „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ nicht zulässig.

~~Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.~~

~~Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.~~

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zur Einhaltung der notwendigen 20 m-Bauverbotszone (§ 22 LStrG – Bauverbot an öffentlichen Straßen) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig. Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Anlegen von Bepflanzungen in diesem Bereich ist vor Umsetzung mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

10. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein. Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind diese, entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, zu sichern.

11. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht (Wasser- und Kanalleitungsrecht) zugunsten des Trägers der Ver- und Entsorgung für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten festgesetzt.

12. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung und Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

12.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal und zur zentralen Kläranlage geleitet.

12.2 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Müllentsorgung der Hinterleger Grundstücke N1-F wird eine entsprechende Fläche im Übergang der Planstraße F zur Planstraße D ausgewiesen.

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird ausgeschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.

13. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

13.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hausbäume

Je Baugrundstück ist zur Durchgrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen.

Randliche Eingrünung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Plangebietsrand (Gemarkung Merxheim, Flur 59, Flurstück 22, Teilbereich) ist auf insgesamt 535 m² eine randliche Eingrünung aus gebietsheimischen Laubgehölzen (Sträucher) (Region 4) entsprechend der nachfolgenden Liste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Die Begrünung ist im Zuge der Erschließungsmaßnahme durchzuführen. Keine Art darf 20 % der Gesamtzahl des Pflanzgutes überschreiten.

Für die Grundstücke am östlichen Plangebietsrand wird eine private Grünfläche festgesetzt. Es ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Die Begrünung hat innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

Die Grenzabstände gemäß § 44 ff Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) sind bei der Auswahl der Pflanzen zu berücksichtigen.

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

Gestaltung der Regenrückhaltung

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten und als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist standortgerechtes, regionales Saatgut zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1 mal, maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind außerdem 5 gebietsheimische Laubbäume (Region 4) entsprechend der Artenliste herzustellen, zu entwickeln und langfristig zu unterhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden.

Ersatz entfallender Hochstämme

Die insgesamt 3 Bäume, die im Zuge der Herstellung der Linksabbiegespur zur L 232 aus der bestehenden Baum-Allee entfallen und als Kompensationsmaßnahmen gegliedert haben, sind in angemessener Zahl (mind. zwei Bäume je entferntem Baum) zu ersetzen. Die Art der Bäume sowie die neuen Standorte sind mit der Unteren Landespflegebehörde sowie dem LBM Bad Kreuznach abzustimmen.

Ausgleich für Feldlerchen (extern)

Im Geltungsbereich B sind auf den Flurstücken 33/3, 34/3 und 35/3 Flur 56 Gemarkung Merxheim insgesamt 3 „Lerchenfenster“ mit einer Fläche von jeweils ca. 20 m² im Rahmen der fachgerechten ackerbaulichen Nutzung jährlich neu anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine auf einer Fläche von ca. 20 m². Die Fenster werden in einem Mindestabstand von 50 m jeweils zu den Gehölzen an der Nahe im Norden und 50 m zu den Gehölzen entlang der L232 im Süden angelegt. Die Fenster dürfen jährlich ihre Position verändern. Es sind Mindestabstände von 30 m zwischen den Fenstern einzuhalten. Die Fenster werden nach der Aussaat wie der Rest des Ackers bewirtschaftet.

Artenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher

Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Als Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister 100-150 cm Höhe

Sträucher: verpflanzter Strauch 30-50 cm Höhe

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

Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung nicht steiler als 1:1,5 herzustellen.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Zum Abfangen von Auffüllungen/Aufgrabungen sind Stützmauern aus Beton, Naturstein und Gabionen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

15. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2 vom Juli 2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

lichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 (BauGB))

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform/ Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0-10° und für Pultdächer eine Neigung von 11-45° festgesetzt.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig.

Dachbegrünungen sowie erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen als Einzelgauben 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortsgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

2. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Je Baugrundstück ist zur Durchbegrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise“ aufgeführter Gehölzliste zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen, von mehr als 15 m² pro Grundstück (z.B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteinen, u.ä.) oder Folien nicht zulässig. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Steingärten, die bewusst als Refugium angelegt werden und die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebte Bodenzone zulassen, sind zulässig. Reine Schottergärten, insb. mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.

5. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern zum straßenzugewandten Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Grundstücksgrenze zum straßenabgewandten Bereich gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Landesbauordnung. Stützmauern an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

B HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Sollten tatsächlich 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.
4. Die Baufeldräumung soll zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. Modellierung des Geländes - zuzuführen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
8. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind bei Eingriffen in den Untergrund grundsätzlich zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Das Thema der Hangstabilität soll mit untersucht werden.

Weiterhin werden vorsorgliche Maßnahmen wie z. B. ausgesteifte Gründungen (z. B. massive bewehrte Bodenplatten), die Wahrung des Hanggleichgewichtes durch einen Massenausgleich, die Fassung und schadlose Ableitung von Schicht- und Dränwasser sowie der Verzicht auf Versickerungsmaßnahmen den Bauherren empfohlen.
9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

10. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
11. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Zisternen, etc. mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. No-tüberläufe müssen an den neuen Kanal angeschlossen werden.
12. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasser-verordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
13. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Ver-nässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannern aus-zubilden.
14. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
15. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation **und in Gewässer** ist nicht erlaubt.
16. **Drainagewasser darf nicht dem Grundwasser mittels Versickerungsanlagen zuzuführen.**
17. **Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Be-bauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurück-bleiben § 42 Abs.1 LNRG.**
18. **Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept - Entwurf (Stand Juni 2021) der Orts-gemeinde Merxheim beschreibt Maßnahmen für das Plangebiet.**
Die Entwässerungssituation ist als Kombilösung zu betrachten und entsprechend umzu-setzen. Insbesondere durch planerische/bauliche Maßnahmen wird das Abfangen des Hangwassers (Außengebietswasser) erreicht. Ergänzend dazu soll im Zuge der Bebau-ung (Errichtung der Wohnhäuser), möglichst auf tiefliegende Eingänge und Fenster oder dgl. verzichtet werden.
19. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
20. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit was-sergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regel-werken zu beachten.
21. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in wel-chem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
22. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fas-sung 1998" zu berücksichtigen.
23. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und um-zusetzen.

24. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
25. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (plan-auskunft-rnh@westnetz.de).
26. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten. Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.
27. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
28. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich zusätzlich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

29. Artenliste Bepflanzung

Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan mit den vorstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Merxheim, den

.....

Egon Eckhardt, Ortsbürgermeister