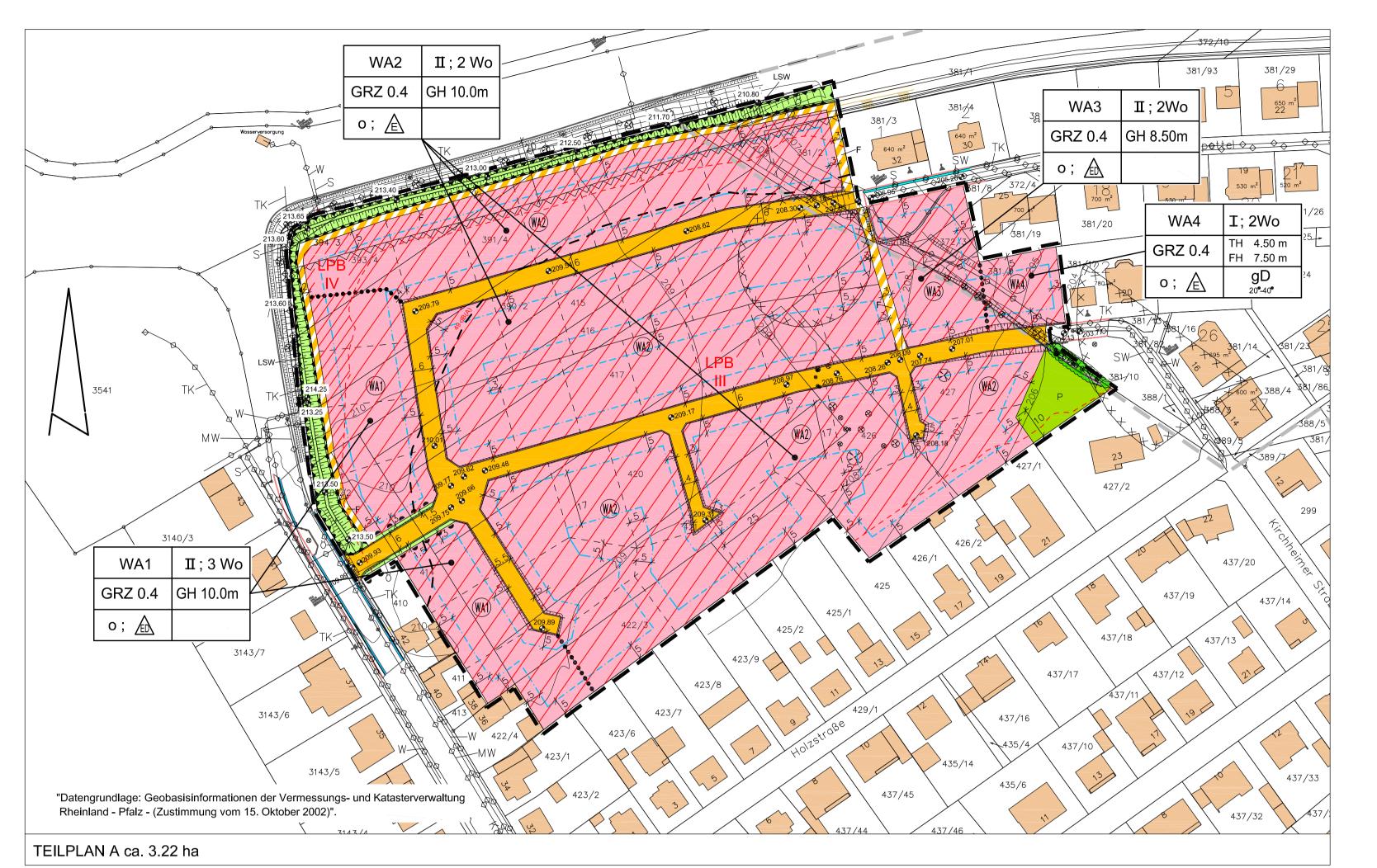
ORTSGEMEINDE MARNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ZWISCHEN DEN KIRCHHEIMER WEGEN"





Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft!) Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Beschränkun (§ 9 Abs. 1 N	g der Zahl der Wohnungen r. 6 BauGB)
2 WO	maximale Zahl der Wohnungen bezogen auf Grundstücksfläch
Maß der baul (§ 16 BauNV	lichen Nutzung O)
00700	

GRZ 0.3 Grundflächenzahl als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 6.00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe FH 16.00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe

nur Einzelhäuser zulässig

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

geneigtes Dach mit zulässiger Dachneigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

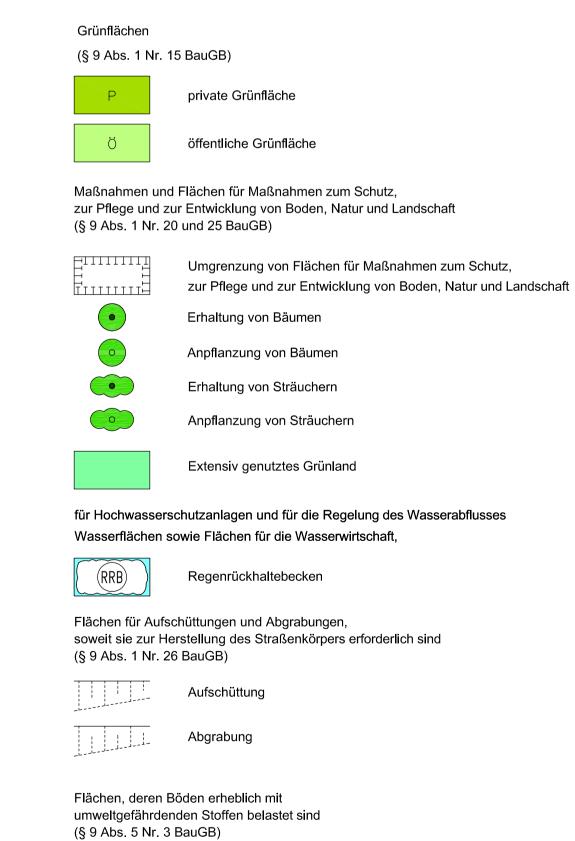
S:\Projekte\2004---\2004-27-Marnheim\Solid Bebauungsplan Variante Stichstrassen Planfassung.dw

Anschluss anderer Flächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

→ → Hauptversorgungsleitung oberirdisch



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich

mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind;

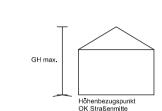
×××××× Kampfmittelverdacht

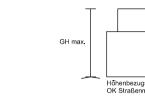
Sonstige Planze	ichen	Rechtsgrundlagen			
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. IS. 2414 BGBI. IS. 2193	23.09.04 30.06.17
	im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)	BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert	BGBI. IS. 132 BGBI. IS. 1057	23.01.90 04.05.17
LSW	Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand	PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert	BGBI. IS. 58 BGBI. IS. 1557	18.12.90 04.05.17
LPB	49 dB-Grenzwertlinie Lärmpegelbereich	GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBI. S. 153 GVBI. S. 448	31.01.94 19.12.18
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. FStrG und LStrG (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)	LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBI. S. 365 GVBI. S. 77	24.11.98 15.06.15
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ des Maßes der Nutzung	BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBI. IS. 2542 BGBI. IS. 1298	29.07.09 29.05.17
8	Bemaßung (Angaben in Meter)	LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	GVBI. S. 283	06.10.15
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	DSchG	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz	GVBI. S. 159	23.03.78
	Böschung		zuletzt geändert	GVBI. S. 245	03.12.14
209	Höhenlinie	LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz	GVBI. S. 198	15.06.70
•	Höhenbezugspunkt Straßenachse : müNN		zuletzt geändert	GVBI. S. 209	21.07.03
1358/4	Flurstücksnummer	LStrG	Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz	GVBI. S. 273	01.08.77
	vorhandene Gebäude		zuletzt geändert	GVBI. S. 21	02.03.17
	vorhandene Grundstücksgrenze	FStrG	Bundesfernstraßengesetz zuletzt geändert	BGBI. S. 1206 BGBI. S. 2808	28.06.07 20.07.17

- - - - - geplante Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.3 Im WA 3 werden als Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, ab Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachfirst bei Schrägdach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach, 8,50 m festgesetzt.





- 1.2.4 Im WA 4 werden als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, ab Höhenbezugspunkt bis zur Schrägdach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach, 4,50 m festgesetzt.

- 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.
- in WA 1 und WA 3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Das auf dem nördlich der "Kirchheimer Straße" liegenden Baugrundstück (WA 4) anfallende Niederschlagswasser ist (wie schon bisher vorgesehen) auf dem Grundstück zurückzuhalten, zwischen zu speichern und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen. Lediglich der Notüberlauf dieser Anlagen ist auf die angrenzende Straßenfläche zulässig. Die Grundstücksflächen in WA 1, WA 2 und WA 3 leiten das anfallende Niederschlagswasser in die neu zu verlegende Oberflächenwasserkanalisation, die in ein Rückhaltebecken östlich des Baugebietes mündet, ein. Die Entleerung und der Notüberlauf dieses Beckens erfolgen in den nördlich angrenzenden Goldbrunnengraben.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) 1.7.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün und Lärmschutzwall) sind, sofern nicht Bestand, mit einer Gräsermischung einzusäen
- auf Dauer zu erhalten. 1.7.2 Die im Plan dargestellte private Grünfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land-
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG) 1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
- 1.8.2 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.
- 1.8.3 Die öffentlichen Fußwege sind als Erdwege oder als Schotter-Rasen-Fläche
- 1.8.4 Die als extensiv genutztes Grünland ausgewiesenen Flächen sind mit einer Rasenmischung "Glatthaferwiese" einzusäen und extensiv zu nutzen oder zu pflegen, das heißt, jährlich zweimalige Mahd, einmal nach dem 30. Juni und einmal nach dem 30. September, wobei jeweils alternierend 20 % der Fläche ungemäht bleiben. Das Mähgut ist jeweils abzuräumen und auf eine Düngung oder sonstigen Nährstoffeintrag ist zu verzichten.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

die an diesem Punkt erreicht werden muss.

1.9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

geltenden Standards hinausgehen.

1.9.3 Bauliche Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Tagesorientierungswerte eingehalten werden.

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

gleichartig zu ersetzen.

Traubeneiche

Feldulme

Winterlinde

Hainbuche

Schlehdorn

- Weißdorn

Hundsrose

Haselnuss

Kreuzdorn

Süßkirsche

- Walnuss

oder Wildobstgehölze

C.: Hochstämmige Obstbäume:

Esche

- Birke

B. Straucher.

II. Ordnung

A.: Einzelbäume:

In dem in der Planzeichnung mit LSW gekennzeichneten Bereich ist eine

Kombination aus Lärmschutzwall (Höhe ca. 3,00 m parallel zur B 47 und ca. 2,00

m parallel zu Kaiserstraße und jeweils bezogen auf das vorhandene

B 47 und 2,50 bis 1,50 m von Nord nach Süd entlang der Kaiserstraße

abnehmend) zu errichten. Bei den in der Planzeichnung eingetragenen

NN-Höhenangaben handelt es sich jeweils um die Mindesthöhe der Schutzanlage,

Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen

sind zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden

ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen

an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer

ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gem. DIN 4109

erforderlich. Unterschieden wird in "Lärmpegelbereiche (LPB)", die einem

"maßgeblichen Außenlärmpegel" zugeordnet sind. In den Lärmpegelbereichen I

und II bestehen keine Anforderungen, welche über die bei Neubauvorhaben

Es ist für alle Fassaden von Aufenthaltsräumen in Wohnungen das nachfolgend

Ergänzend müssen in den in der Planzeichnung mit "Lärmpegelbereich III" (LPB III)

und "Lärmpegelbereich IV" (LPB IV) gekennzeichneten Bereichen, in denen zur

Nachtzeit der Vorsorgegrenzwert der 16. BlmSchV von 49 dB(A) für ein WA

erreicht wird, die Schlafräume, die im 1. OG oder höher liegen, mit Be- und

Entlüftungsanlagen versehen werden, um auch bei zum Schallschutz

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im

Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen

nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße für Außenbauteile gemäß

In den in der Planzeichnung mit "Lärmpegelbereich IV" (LPB IV)

gekennzeichneten Bereichen dürfen im WA auf dem Höhenniveau des 1. OG

Balkone, Loggien und Terrassen zu den Lärm zugewandten Seiten (in Richtung B

47 und Kaiserstraße) hin nur errichtet werden, wenn diese schalltechnisch so

optimiert werden (geschlossene Brüstungen, z.B. Verglasung), dass die jeweiligen

1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

1.10.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften

1.10.2 Die als extensiv genutztes Grünland ausgewiesenen Flächen sind ergänzend unter

bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.4 Für Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in

Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

(Quercus petraea)

(Acer platanoides)

(Acer campestre)

(Carpinus betulus)

(Betula pendula)

(Prunus spinosa)

(Rosa canina)

(Corylus avellana)

(Rhamnus catharticus)

alte heimische Sorten

alte heimische Sorten

(Pyrus communis),

alte heimische Sorte

alte heimische Sorte

(Sorbus domestica)

1.10.5 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei

(Juglans regia)

(Malus domestica).

(Prunus avium),

- Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)

- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- Liguster (Ligustrum vulgare)

- Wasserschneeball (Viburnum opulus)

- Zwetschge/Mirabelle (Prunus domestica),

(Crataegus monogyny)

(Fraxinus excelsior)

(Ulmus minor)

(Tilia cordata)

1.10.3 Die Böschungsflächen des Lärmschutzwalles sind mit Landschaftsrasen einzusäen

der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

Beachtung der vorgeschriebenen Grenzabstände sowie der notwendigen

Freihaltung der Mulden und unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen

Bäume mit mindestens 8 Obsthochstämme ergänzend in Einzelstellung zu

und ergänzend unter Beachtung der vorgeschriebenen Grenzabstände sowie

ausreichender Abstände zu Lärmschutzwand und Fußweg, zur Ortsrandgestaltung

auf mindestens 10 % der Fläche mit Gehölzgruppen (1 Gehölz / 2,25 qm; 10 %

Heister, 90 % Sträucher) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust

Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen

geschlossenen Fenstern den erforderlichen Luftaustausch zu gewährleisten.

genannte Schalldämmmaß (R`_{w.res.}, nach DIN 4109) einzuhalten:

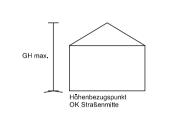
- Innerhalb des LPB III ein Schalldämmmaß (R`wres) von mind. 35 dB

- Innerhalb des LPB IV ein Schalldämmmaß (R`w.res) von mind. 40 dB

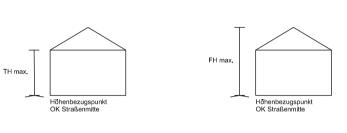
DIN 4109 (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung) ausreichend sind.

Straßenniveau) mit aufgesetzter Lärmschutzwand (Höhe von 2,50 m entlang der

- 1.9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA 1 bis WA 4 die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 20 BauNVO)
- 1.2.1 Die Grundflächenzahl wird in den WA 1 bis WA 4 mit 0,4 festgesetzt. Die festaesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- 1.2.2 Im WA 1 und WA 2 werden als Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, ab Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachfirst bei Schrägdach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach, 10,00 m festgesetzt.



- Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut bei
- 1.2.5 Im WA 4 werden als Höchstgrenze der Firsthöhe (höchste Dachkante), gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe 7,50 m festgesetzt.



Traufhöhe und der Firsthöhe (WA 1 - WA 4) ergeben sich durch Interpolation zwischen den im Plan eingetragenen Höhenpunkten in der Straßenachse. 1.2.7 Sofern das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll, darf

1.2.6 Die unteren Bezugspunkte für die zulässige Höchstgrenze der Gebäudehöhe, der

- dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Höhe des Staffelgeschosses darf in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Innerhalb der WA wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. In WA 2, WA 3 und WA 4 sind je angefangene 1.000 qm anteiliger Grundstücksfläche maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, im WA 1 sind je angefangene 1.000 qm anteiliger Grundstücksfläche maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 1.4.1 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein
- 1.4.2 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In WA 2 und WA 4 sind nur Einzelhäuser,
- 1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 1.5.1 Je Wohneinheit sind in WA 1 bis WA 4 2 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen. 1.5.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sowie Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze bleiben davon unberührt. 1.5.3 Nebenanlagen, die eine Grundfläche von 10 qm und einen umbauten Raum von 30 cbm nicht überschreiten, können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Vorgartenbereich).
- 1.5.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses
- dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB) Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben. Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten. 1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

 - Neigungsverhältnis von max. 1: 1,5 anzulegen. Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückenstütze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe für die Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.
- und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)
 - 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1 <u>Dachgestaltung</u>

gedeckte Farben verwendet werden.

Als Dachform werden im WA 4 für Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 40° festgesetzt. Für Nebengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig.

Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in

der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem

- In den WA 1 bis WA 4 sind generell reflektierende Materialien als Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) dürfen nicht breiter als 1/3 der
- Trauflänge sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachaufbauten muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.
- 2.1.2 <u>Fassadengestaltung</u> Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur flächenhaften und überwiegenden Farbgestaltung nur

- - In den Grundstücksbereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze werden in den WA 1 bis WA 4 Einfriedungen auf max. 1,00 m Höhe
 - 2.1.4 Böschungen und Stützmauern Böschungen sind in der Höhe auf maximal 2,0 m zu begrenzen, gemessen von der jeweiligen Böschungsunterkante. Eine Böschung ist definiert als Bodenanschüttung mit einer Neigung von minimal 1:6 und maximal 1:2. Eine Kombination von Böschungen und Stützmauern ist ebenfalls nur bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m
 - Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Es dürfen höchstens zwei Stützmauern hintereinander und mit einem Mindestabstand von 2,00 m gestaffelt werden; der Zwischenraum ist gärtnerisch zu gestalten. 2.1.5 Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine max. Höhe bezogen auf das umliegende Gelände von 2,0 m nicht überschreiten.
 - 2.2. Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
 - 2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen (mind. 60 % der Fläche sind zu bepflanzen oder einzusäen). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
 - 2.2.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO). Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen
 - Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind. 3.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Flächen (ca. 3.270 gm geplante Straßenflächen abzgl. ca. 230 qm Bestand sowie ca. 780 qm Fußwege abzgl. ca. 260 qm Bestand) werden als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: die Festsetzungen gemäß 1.8.3 zur Wegeherstellung sowie

für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den

- Öffentliche Grünfläche/Verkehrsbegleitgrün (ca. 90 qm) gem. 1.7.1 Öffentliche Grünfläche/Lärmschutzwall (ca. 1.280 qm) gem. 1.7.1 sowie 1.10.3
- ein Flächenanteil aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Marnheim in Höhe von 3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen (ca. 26.360 qm geplantes WA 1 - WA 4 abzgl. ca. 1.280 gm Bestand x GRZ 0,4)) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.8.1, 1.8.2, 1.10.4 und 1.10.5

als Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

- ein Flächenanteil aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Marnheim in Höhe von 3.3 Den zu erwartenden Eingriffen auf der für wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzten Fläche (ca. 2.000 qm) wird als Kompensationsmaßnahme die Festsetzung 1.8.4 i.V. mit 1.10.2, 1.10.4 und 1.10.5 zugeordnet.
- 3.4 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt.
- 4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 4.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S. 159 ff), zuletzt
- 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. 4.2 Punkt 3.1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 4.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion

Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre

Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den

Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführe

geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach

- können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 4.4 Die Punkte 4.1 4.3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu 4.5 Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN
- 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. 4.6 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915. Blatt 3. abzuschieben und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich
- unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet 4.7 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und
- Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden. 4.8 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.9 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück
- zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen. 4.10 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere:

- 4.11 Im Bereich der Sticherschließungsstraßen zu den südlichen Wohnbaugrundstücken ist aufgrund der beengten Verhältnisse damit zu rechnen, dass die Müllentsorgungsgefäße nicht an den Grundstücken direkt abgeholt werden. Diese müssen an den Abfuhrterminen im Bereich der Haupterschließungsstraße bereitgestellt werden.
- 1.12 Radonbelastung in der Bodenluft
- Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq/cbm) bis hohes (>100 kBq/cbm) Radonpotenzial in der Bodenluft bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
- Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cbm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude
- > Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die
- > Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten
- Abdichten von Kellertüren Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie
- Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und

Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter

der Bodenplatte empfohlen. Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (seit Oktober 2015 Landesamt für Umwelt) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

- 4.13 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen / Koordination von Erschließungs-Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im
- Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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. 4.14 Anschlussleitungen zur Stromversorgung
- Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.
- 4.15 Immissionsschutz bei der Errichtung von Luftwärmepumpen Aus energetischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Errichtung von Luftwärmepumpanlagen zur alleinigen Deckung des Heizbedarfs nur bei Häusern mit reduzierten Heizlasten (Niedrigenergiehäusern) sinnvoll. Bei der Errichtung von Luftwärmepumpanlagen sind die Grenzwerte der TA-Lärm

wie auch die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Die Durchführung von Bauvorhaben muss mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen im Gebiet und insbesondere im Bereich der in der Planurkunde gekennzeichneten Verdachtsflächen nicht ausgeschlossen werden können. Sobald sich ein Verdacht auf Kampfmittel ergibt, sind die Arbeiten einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Auf das dem Bebauungsplan als Anhang B-5 beigefügte Gutachten zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittel wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 - von: 03.09.2018 bis: 05.10.2018 4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
 - bis: 05.10.2018 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB

13.08.2015

19.07.2019

- 6. Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 24.04.2019 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 19.07.2019 8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl.
- von: 29.07.2019 bis: 30.08.2019 9. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 29.07.2019 bis: 30.08.2019 10. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen

Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- 29.01.2020 Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 11. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungssatzung gem. § 88 LBauO
- 12. Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Dezember 2019, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
- im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung

- 13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 06.03.2020 im Amtsblatt Nr. 10 mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jederman eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung

ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Marnheim,

gez. Mühlbach



ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Landesvermessungsamtes Rheinland-Pfalz"

Projektnr.:	2004-27	Anlage:	Blatt:		
Projekt- bezeichnung:	ORTSGEMEINDE MARNHEIM				
	BEBAUUNG	SPLAN "ZWISCHEN DEN K	IRCHHEIMER WEGEN"		

PLANFASSUNG

12/2019 Gezeichnet: ZI



Ortsbürgermeister