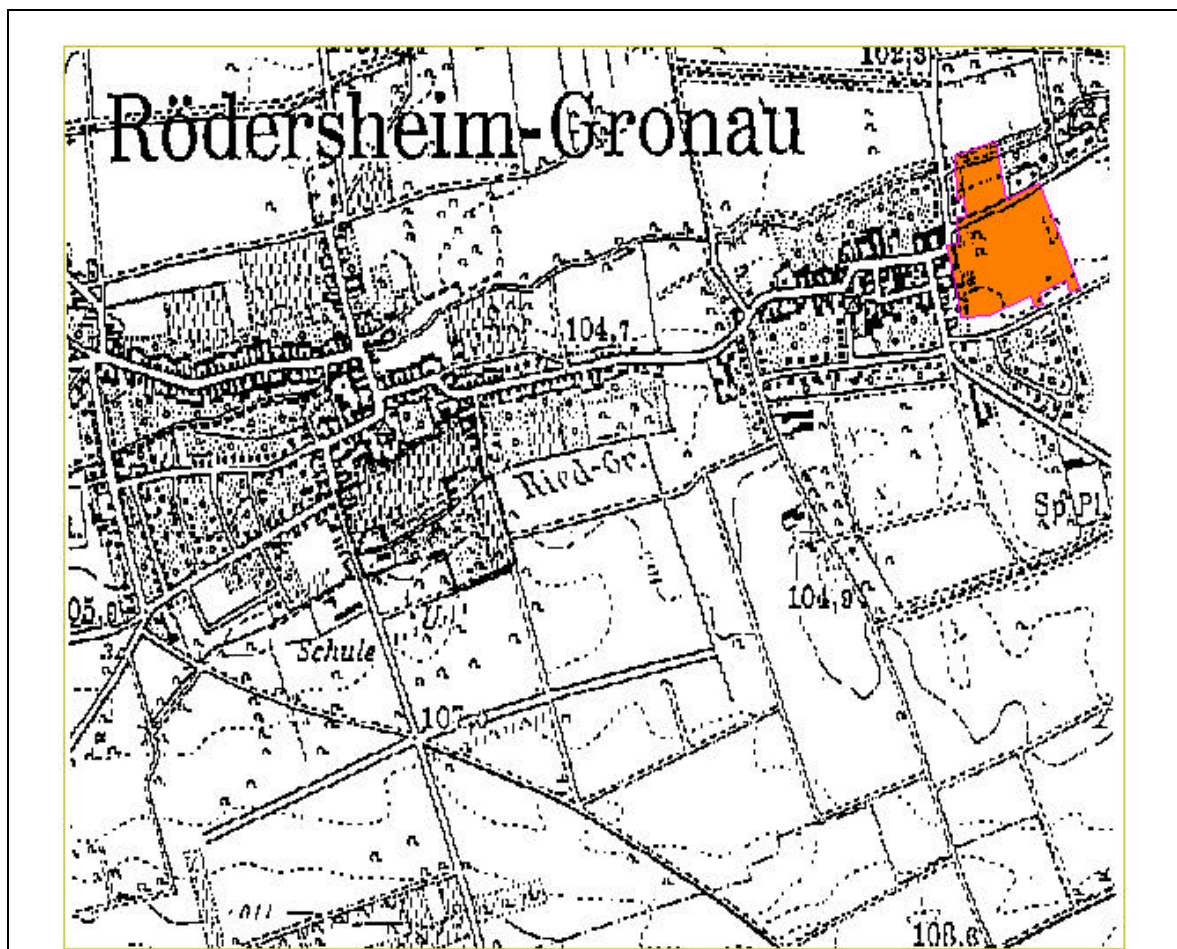


ORTSGEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

TEXTFESTSETZUNGEN / VERFAHRENSVERMERKE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLOSSPFAD"



Stand:

Januar 2006

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,
Brahmsstraße 11
67655 Kaiserslautern



ORTSGEMEINDE RÖDERSHEIM-GRONAU

TEXTFESTSETZUNGEN / VERFAHRENSVERMERKE

(E N T W U R F)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

"AM SCHLOSSPFAD"

Inhaltsverzeichnis	Seite
Rechtsgrundlagen	3
Textliche Festsetzungen	4
I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	4
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
Hinweise	11
Verfahrensvermerke	15

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818)

Hinweis zum Baugesetzbuch:

Dieser Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 21 G v. 21.06.2005 (BGBl. I 1818) unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts fortgeführt.

Verweise auf Paragraphen des BauGB in Planzeichnung, Textfestsetzungen, Verfahrensvermerken und Begründung beziehen sich somit auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung des BauGB. (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, bereinigt 1998 I S. 137), zuletzt geändert 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 06.01.2004 (BGBl. I S. 2)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794)
- **Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der MU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz** vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. 2005, S. 98)
- **Landesplanungsgesetz** vom 10.04.03 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2005 (GVBl. 2005, S. 387)
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesstraßengesetz** (LStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.07.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur dann zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden, bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 Bau NVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

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

auf 25 vom Hundert beschränkt.

2.2 Geschoßflächenzahl

Die Festsetzung der Geschoßflächenzahl erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch Eintrag in die Nutzungsschablone.

Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist jeweils die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertiggestellten Straßenverkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

Die Traufhöhe wird durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bestimmt.

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (N1, N4) und Doppelhäuser (N2, N3) festgesetzt.

Nebenanlagen

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

Garagen und Stellplätze

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie auf der Einfahrtseite einen Abstand von mindestens 5,0 m und zu angrenzenden Straßenverkehrsflächen seitlich einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Bei Doppelhäusern sind Garagen nur an den im Plan gekennzeichneten Stellen zulässig.

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

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Innerhalb der als Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen ist im Zuge der Ausführungsplanung die Begrünung des Straßenraumes vorzusehen, wobei die Standorte der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume entsprechend der Notwendigkeit von Zufahrten und Einmündungen um bis zu 5 m variiert werden können.

Der Wirtschaftsweg an der östlichen Plangebietsgrenze ist als Grasweg auszubilden.

6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- **Innerhalb des Geltungsbereiches**

M 1 Anlage eines Gehölzstreifens zur Ortsrandeingrünung

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen ist ein dichter, (mindestens) dreireihiger, bei beengten Verhältnissen (ab etwa 5m Breite des Streifens) zweireihiger Gehölzstreifen in naturnaher Artenzusammensetzung als Abschirmung und Sichtschutz neu zu pflanzen. Bäume und Sträucher mindestens in der Qualität "2mal verpflanzt" und in einer Dichte von etwa 1 Pflanze je Quadratmeter, pro etwa 20m Länge des Gehölzstreifens ein Baum mindestens in der Qualität "3mal verpflanzt", Arten in Anlehnung an die Artenliste (s. Hinweise, 13).

An den angegebenen Stellen sind großkronige Laubbäume, Solitäre (mind.) in der Qualität "4mal verpflanzt" neu zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind auf die Anzahl der Baumpflanzungen nach o.g. Festsetzung entsprechend anrechenbar.

Die übrigen Flächen sind als extensives Grünland und Säume anzulegen und zu unterhalten, Teilflächen können auch der Sukzession überlassen werden und sind dann durch Mahd bei Bedarf gehölzfrei zu halten.

M 2 Anlage naturnaher Rückhaltemulden und Gestaltung des Stechgrabens

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind Mulden mit einem Retentionsraum von 640 m³ zur Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet anzulegen. Das Niederschlagswasser ist dem Bereich über die Kanalisation im Trennsystem zuzuleiten und über einen Überlauf dem Stechgraben zuzuführen.

Die Mulden sind naturnah zu gestalten. Stechgraben und neu angelegte Mulden sind naturnah und standortgerecht, insbesondere auch durch die Pflanzung von Ufergehölzen sowie durch die Anlage von extensivem Grünland (bzw. grünlandartiger Vegetation), Säumen und Sukzessionsflächen in Anlehnung an die Artenliste zu begrünen (s. Hinweise, 13).

Notwendige Erosionssicherungsmaßnahmen sind durch Steinschüttungen und / oder Schutzpflanzungen zu gewährleisten.

Für die mit M 2 gekennzeichneten Flächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

- **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bereich des Schindkautgrabens nordwestlich der Ortslage von Rödersheim-Gronau werden auf 1,48 ha großen Flächen (1,25 ha südlich Schindkautgraben, 0,23 ha nördlich Schindkautgraben) gem. der landespflegerischen Entwicklungskonzeption folgende Einzelmaßnahmen festgesetzt:

M 3 Säume und Sukzessionsstreifen

Die Anlage der Flächen erfolgt über die natürliche Sukzession. Ergänzend bzw. als Start kann eine standortgerechte Gras-/ Krauteinsaat und in den ersten Jahren auch eine Pflege durch Mahd erfolgen (Unterdrückung des Aufwuchses von Pioniergehölzen bis eine geschlossene Gras-/ Krautschicht aufgebaut ist). Angestrebt werden hochstaudenreiche Säume, auf feuchten Standorten ist zu erwarten, dass sich ausgehend von den Beständen entlang der Ufer auch Schilf ausbreitet. Eine teilweise Verbuschung kann toleriert werden. Mittel- bis langfristig (in Abständen von voraussichtlich um 5 Jahre) ist aber nach Bedarf eine Mahd durchzuführen, um die Ausbildung eines geschlossenen „wandartigen“ Gehölzstreifens zu vermeiden.

M 4 Neuanlage von Grünland

Vorgelagert als Ergänzung und Puffer zu den angrenzenden Ackerflächen ist Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen) zu entwickeln.

M 5 Gehölzpflanzungen

Anlage naturnaher Feldgehölze und Bachuferwälder gem. Artenliste (s. Hinweise, 13, D)

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz für die entsprechenden Arten einzuhalten.

8. Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Maßnahmen M1 und M2 werden den Eingriffen durch die neu errichtete Wohnbebauung zugeordnet.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden analog ihrem Anteil an der Neuversiegelung abzüglich des im Gebiet erbrachten (Teil-) Ausgleichs zugeordnet.

Dies sind

- für die Wohnbebauung 1,13 ha abzüglich 0,32 ha M1 und M2, also 0,81 ha bzw. rd. 61 % von 1,33 ha externem Bedarf,
- für die Verkehrsflächen 0,52 ha (0,68 ha – 0,16 ha bestehende Versiegelung) bzw. 39 % von 1,33 ha des externen Bedarfes.

Die Ausgleichsfläche nördlich des Schindkautgrabens (0,23 ha) wird ausschließlich dem Eingriff durch die Verkehrsflächen zugeordnet. Die Ausgleichsfläche südlich des Schindkautgrabens wird sowohl den Eingriffen durch die Wohnbebauung (0,81 ha) als auch den noch verbleibenden Eingriffen durch die Verkehrsflächen (0,29 ha) zugeordnet.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume ¹⁾ und ähnliches</i>
I	35	30	-
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	²⁾	50	45
VII	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

In Schlafräumen ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung – auch bei geschlossenen Fenstern – zu sorgen.

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

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den angegebenen Stellen sind großkronige Laubbäume, Solitäre (mind.) in der Qualität "4mal verpflanzt" neu zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 5 m, in Ausnahmen auch mehr, von den angegebenen Standorten sind zulässig,



sofern dies in Anpassung an Leitungsführungen und sonstige gestalterische und technische Belange, insbesondere der Erschließung und Verkehrssicherheit notwendig wird.

Soweit keine weitergehenden Festsetzungen getroffen sind (insbesondere auch M1), sind auf den Grünflächen an den angegebenen Stellen darüber hinaus sonstige Gehölze zur Gliederung und Abschirmung zu pflanzen. Je nach Platzverhältnissen und konkreter Gestaltung Sträucher und Bäume in Anlehnung an die beiliegende Artenliste (s. Hinweise 13).

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein dichter, mindestens zweireihiger Gehölzstreifen als Abschirmung und Sichtschutz mindestens in der Qualität "2mal verpflanzt" und in einer Dichte von etwa 1 Pflanze je Quadratmeter neu zu pflanzen, Arten in Anlehnung an die Artenliste (s. Hinweise 13).

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht Rheinland-Pfalz für die entsprechenden Arten einzuhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform und Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Pultdächer sind nur als versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer und sonstige Dachformen sind nicht zulässig.

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachneigung und Dachmaterial dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Pultdächer sind für Garagen und Nebengebäude zulässig.

2. Dachgauben

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen und Fußwege und entlang der Grundstücksgrenzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der gedachten Verlängerung der vorderen Baugrenze ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Straßendecke der angrenzenden, fertigen Straßenverkehrsfläche. Ansonsten sind Einfriedungen im rückwärtigen Bereich bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen dürfen straßenseitig nicht mit geschlossenen Materialien (mindestens 80% offen) erfolgen.

4. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Innerhalb des Wohngebietes sind mindestens 50 % der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten.

5. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind. Großflächenwerbung über 1 m² Fläche und Werbeanlagen mit wechselndem bzw. laufendem Licht sind nicht zulässig.

6. Stellplätze

Innerhalb des als WA festgesetzten Gebiets sind für jede Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

1. Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soll gem. Landeswassergesetz nach Möglichkeit nicht weggeleitet werden, sondern am Ort des Anfallens verwendet oder versickert werden. Die Entwässerung ist mit den zuständigen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Verbandsgemeindeverwaltung zu regeln. Es ist zu beachten, dass der Oberboden zumindest teilweise eine geringe Versickerungsleistung hat.

Für das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Regenwasser (z.B. Dachwasser, Wasser von Terrassen, etc.) ist das Sammeln in Zisternen oder Fässern zur Gartenbewässerung oder zur Brauchwassernutzung zu empfehlen.

Dies dient der Reduzierung des Oberflächenabflusses und schränkt die Verwendung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung ein.

Soll neben der Trinkwasserversorgung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Ludwigshafen als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinksV 2000)

2. Schutz gegen Vernässung

Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung wird darauf hingewiesen, dass sich das Grundwasser bis zum Geländeniveau aufstauen kann und deshalb entsprechende Sicherungsmaßnahmen für Gebäude, wie z.B. wasserdichte Wannen für Unterkellerungen, zu treffen sind.

3. Schutz vor Grundwasserabsenkungen

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist zu vermeiden.

4. Drainwässer

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

5. Trinkwasser

Seit dem Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung 2001 unterliegen die Trinkwasserhausinstallationen der Überwachung des Gesundheitsamtes der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis. Bei Neuinstallation der Leitungsnetze für Warm- und Kaltwasser ist darauf zu achten, dass nur Werkstoffe und Materialien eingesetzt werden, welche den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik entsprechen (z.B. DIN 1988, DVGW Arbeitsblätter). Installationen sind nur von bei dem Wasserversorgungsunternehmen registrierten Firmen durchführen zu lassen.

6. Minimierung von Abfällen / Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

7. Bodendenkmäler

Wenn auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans bislang keine kulturgeschichtlichen Denkmäler und Funde bekannt geworden sind, so ist insbesondere bei den Ausschachtungsarbeiten besondere Aufmerksamkeit geboten. In jedem Falle ist der Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig anzuzeigen. Die örtlich eingesetzten Firmen sind anzuweisen, etwaig zu Tage kommende Funde (Mauern, Erdverfärbungen, Scherben, Münzen etc.) gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich zu melden.

8. Baugrund

Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind die Vorgaben der DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN 1054 zu beachten.

9. Lärmschutz

„Bei üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von etwa 4,5 m sowie einem Anteil der Fensterflächen an allen Außenbauteilen von 40 % ergeben sich nach Tabelle 10 der DIN 4109 i. V. m. mit Tabelle 2 der VDI 2719 in den jeweiligen Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzklassen von Fenstern:

Lärmpegelbereich	$R'_{w,res}$ in dB	$R'_{w,Wand}$ in dB	$R'_{w,Fenster}$ in dB	erforderliche Schallschutzklasse des Fensters
I	30	35	25	1
II	30	35	25	1
III	35	40	30	2

Beim Einbau von Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.“

Die Schalltechnische Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden.

10. Arten- und Standortauswahl von Pflanzungen

Die Arten- und Standortauswahl für landespflegerische Maßnahmen gem. Nr. 7 und 10 der Textfestsetzungen hat in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des Nachbarrechts zu Grenzabständen zu erfolgen.

11. Abstände

Bei Baumpflanzungen ist gem. DVGW-Arbeitsblatt GW 125 sowie DIN 1988 ein Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen der Thüga Aktiengesellschaft einzuhalten.

12. Anlage und Bewirtschaftung von Grünland

Anlage und Bewirtschaftung von Grünland können sich an den Vorgaben des Förderprogramms Umweltschonende Landbewirtschaftung (FUL) orientieren.

13. Pflanzvorschlag - Artenlisten

A. Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Espe	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata

Dazu heimische Hochstamm-Obstbäume.

Entlang des Grabens sowie ggf. im Bereich von Mulden darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung insbesondere auch:

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Bruch Weide	Salix fragilis
Silber Weide	Salix alba

B. Sträucher

Brombeere	Rubus fruticosus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

sowie weitere heimische Sträucher insbesondere auch solche der Schlehen-Brombeer Gebüsche.

Im Bereich von Mulden und Gräben darüber hinaus je nach zu erwartender Durchnässung und Überflutung auch diverse Weidenarten wie:

Korb Weide	Salix viminalis
Purpur Weide	Salix purpurea
Grau Weide	Salix cinerea
Ohr Weide	Salix aurita

Vor allem im Bereich kleinerer innerörtlicher Grünflächen und Randstreifen können darüber hinaus auch weitere Gehölzarten und Sorten zum Einsatz kommen, die nicht den naturnahen Gehölzen im engeren Sinn zuzurechnen sind, den Standortgegebenheiten aber besser angepasst sind.

C. Sonstige Pflanzungen und Einsaaten

Anlage von Wiesen

Saatmischung in Anlehnung an extensives Grünland mittlerer Standorte (Glatthaferwiesen). Im Einzelfall auf speziellere Standorte abgestimmte Mischungen, auch (Wieder-) Auftrag von Oberboden beanspruchter Grünlandflächen mit anschließender Entwicklung über Mahd ohne oder mit nur sehr begrenzter zusätzlicher Einsaat.

Initialbegrünung von Sukzessionsflächen

Je nach Lage entweder Wieseneinsaat als Erstbegrünung (s. oben) oder nur Herstellung geeigneter Standortbedingungen (Oberbodenauftrag, im Einzelfall auch Kies, Sand oder Rohboden) und natürliche Entwicklung ohne weitere Einsaat.

Speziell an erosionsgefährdeten Stellen und entlang gut einsehbarer Bereiche (insbesondere in Wegenähe) empfiehlt sich eine Erstbegrünung durch Einsaat.

D. Bepflanzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber Weide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Tilia cordata	Winter Linde

Obst/ Wildobst

Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Haus-Apfel (hier v.a. traditionelle Hochstamm Sorten)
Malus silvestris	Wild-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Haus Pflaume
Pyrus communis	Haus Birne (hier v.a. traditionelle Hochstamm Sorten)
Pyrus pyraeter	Wild Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus carthaticus	Kreuzdorn
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa vosagiaca ssp. subcanina	Vogesen-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere



Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Schneeball



VERFAHRENSVERMERKE

Bescheinigung des Vermessungs- und Katasteramtes Ludwigshafen am , dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Rödersheim-Gronau hat in seinen Sitzungen am 28.10.1993, 12.04.2000 und 21.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schloßpfad" beschlossen.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachungen der Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgten am 13.01.1994 und am 17.04.2003 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang im Zeitraum von 28.04.2003 bis 13.05.2003.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstiger Stellen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der benachbarten Gemeinden i.S.d. § 2 Abs. 2 BauGB sowie sonstiger Stellen erfolgte durch eine formelle Beteiligung.

Sie sind mit Schreiben vom 03.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert worden.



Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.09.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Beschluss über die Auslegung wurde am 16.07.2004 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.07.2004 über die öffentliche Auslegung informiert. Der Entwurf des Bebauungsplans, nebst Begründung und Anlagen lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2004 bis einschließlich 26.08.2004 öffentlich aus. Die Bürger wurden damit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Sitzung am 18.11.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2004 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss über die erneute Auslegung wurde am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2005 über die erneute öffentliche Auslegung informiert. Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 18.07.2005 bis 18.08.2005 statt.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....



Bürgermeister

Prüfung der Anregungen

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Stellen, der Nachbargemeinden und der Bürger in seiner Sitzung am 10.11.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.11.2005 den Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Ausfertigung

Ausgefertigt
Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am Schloßpfad" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Verbandsgemeinde bekannt gemacht.

Die Bebauungsplan ist damit rechtswirksam in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und weiter auf die Bestimmungen über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).



Des Weiteren ist in der Bekanntmachung auf die Regelungen des § 24 Abs. 6 Satz 2 GemO hingewiesen worden, wonach Verletzungen bestimmter Verfahrens- oder Formvorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Rödersheim-Gronau geltend gemacht werden.

Rödersheim-Gronau, den.....

.....
Bürgermeister