

Bebauungsplan "Am Wiesgarten / In der Heidenhecke" - OG Siefersheim

Börder im Knebelfeld



Planzeichenerklärung

Siehe den Grundriß zur Verordnung über die bauliche
Planzeichnung (1989) - Absatz 90

Nutzungsbezeichnungen
z.B. **W1** mit der Bezeichnung "Wohngebiet
mit Kindertagesstätten
H1" ist die Zahl der Vollzeitschüler
H1/100 ist = prozent

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1-11 BauNutzungsverordnung - BauNVO)

WA - allgemeine Kleingewerbe

M - Mischgebiet

Ammer - Baugebiet für Ammer, für Wohngruppen, Hochbau
gemäß § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (16 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

a 04 - Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

a 04 - Grundflächenzahl, Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

a 1 - Zahl der Vollzeitschüler
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

H - Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauNVO)

H1 - Fläche der Kindertagesstätten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

3 - Baugebiet, Dualitäten, Baugebieten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)

E - nur für den Verkehr

10 - nur für den Verkehr

11 - nur für den Verkehr

12 - nur für den Verkehr

13 - nur für den Verkehr

14 - nur für den Verkehr

15 - nur für den Verkehr

16 - nur für den Verkehr

17 - nur für den Verkehr

18 - nur für den Verkehr

19 - nur für den Verkehr

20 - nur für den Verkehr

21 - nur für den Verkehr

22 - nur für den Verkehr

23 - nur für den Verkehr

24 - nur für den Verkehr

25 - nur für den Verkehr

26 - nur für den Verkehr

27 - nur für den Verkehr

28 - nur für den Verkehr

29 - nur für den Verkehr

30 - nur für den Verkehr

31 - nur für den Verkehr

32 - nur für den Verkehr

33 - nur für den Verkehr

34 - nur für den Verkehr

35 - nur für den Verkehr

36 - nur für den Verkehr

37 - nur für den Verkehr

38 - nur für den Verkehr

39 - nur für den Verkehr

40 - nur für den Verkehr

41 - nur für den Verkehr

42 - nur für den Verkehr

43 - nur für den Verkehr

44 - nur für den Verkehr

45 - nur für den Verkehr

46 - nur für den Verkehr

47 - nur für den Verkehr

48 - nur für den Verkehr

49 - nur für den Verkehr

50 - nur für den Verkehr

51 - nur für den Verkehr

52 - nur für den Verkehr

53 - nur für den Verkehr

54 - nur für den Verkehr

55 - nur für den Verkehr

56 - nur für den Verkehr

57 - nur für den Verkehr

58 - nur für den Verkehr

59 - nur für den Verkehr

60 - nur für den Verkehr

61 - nur für den Verkehr

62 - nur für den Verkehr

63 - nur für den Verkehr

64 - nur für den Verkehr

65 - nur für den Verkehr

66 - nur für den Verkehr

67 - nur für den Verkehr

68 - nur für den Verkehr

69 - nur für den Verkehr

70 - nur für den Verkehr

71 - nur für den Verkehr

72 - nur für den Verkehr

73 - nur für den Verkehr

74 - nur für den Verkehr

75 - nur für den Verkehr

76 - nur für den Verkehr

77 - nur für den Verkehr

78 - nur für den Verkehr

79 - nur für den Verkehr

80 - nur für den Verkehr

81 - nur für den Verkehr

82 - nur für den Verkehr

83 - nur für den Verkehr

84 - nur für den Verkehr

85 - nur für den Verkehr

86 - nur für den Verkehr

87 - nur für den Verkehr

88 - nur für den Verkehr

89 - nur für den Verkehr

90 - nur für den Verkehr

91 - nur für den Verkehr

92 - nur für den Verkehr

93 - nur für den Verkehr

94 - nur für den Verkehr

95 - nur für den Verkehr

96 - nur für den Verkehr

97 - nur für den Verkehr

98 - nur für den Verkehr

99 - nur für den Verkehr

100 - nur für den Verkehr

101 - nur für den Verkehr

102 - nur für den Verkehr

103 - nur für den Verkehr

104 - nur für den Verkehr

105 - nur für den Verkehr

106 - nur für den Verkehr

107 - nur für den Verkehr

108 - nur für den Verkehr

109 - nur für den Verkehr

110 - nur für den Verkehr

111 - nur für den Verkehr

112 - nur für den Verkehr

113 - nur für den Verkehr

114 - nur für den Verkehr

115 - nur für den Verkehr

116 - nur für den Verkehr

117 - nur für den Verkehr

118 - nur für den Verkehr

119 - nur für den Verkehr

120 - nur für den Verkehr

121 - nur für den Verkehr

122 - nur für den Verkehr

123 - nur für den Verkehr

124 - nur für den Verkehr

125 - nur für den Verkehr

126 - nur für den Verkehr

127 - nur für den Verkehr

128 - nur für den Verkehr

129 - nur für den Verkehr

130 - nur für den Verkehr

131 - nur für den Verkehr

132 - nur für den Verkehr

133 - nur für den Verkehr

134 - nur für den Verkehr

135 - nur für den Verkehr

136 - nur für den Verkehr

137 - nur für den Verkehr

138 - nur für den Verkehr

139 - nur für den Verkehr

140 - nur für den Verkehr

141 - nur für den Verkehr

142 - nur für den Verkehr

143 - nur für den Verkehr

144 - nur für den Verkehr

145 - nur für den Verkehr

146 - nur für den Verkehr

147 - nur für den Verkehr

148 - nur für den Verkehr

149 - nur für den Verkehr

150 - nur für den Verkehr

151 - nur für den Verkehr

152 - nur für den Verkehr

153 - nur für den Verkehr

154 - nur für den Verkehr

155 - nur für den Verkehr

156 - nur für den Verkehr

157 - nur für den Verkehr

158 - nur für den Verkehr

159 - nur für den Verkehr

160 - nur für den Verkehr

161 - nur für den Verkehr

162 - nur für den Verkehr

163 - nur für den Verkehr

164 - nur für den Verkehr

165 - nur für den Verkehr

166 - nur für den Verkehr

167 - nur für den Verkehr

168 - nur für den Verkehr

169 - nur für den Verkehr

170 - nur für den Verkehr

171 - nur für den Verkehr

172 - nur für den Verkehr

173 - nur für den Verkehr

174 - nur für den Verkehr

175 - nur für den Verkehr

176 - nur für den Verkehr

177 - nur für den Verkehr

178 - nur für den Verkehr

179 - nur für den Verkehr

180 - nur für den Verkehr

181 - nur für den Verkehr

182 - nur für den Verkehr

183 - nur für den Verkehr

184 - nur für den Verkehr

185 - nur für den Verkehr

186 - nur für den Verkehr

187 - nur für den Verkehr

188 - nur für den Verkehr

189 - nur für den Verkehr

190 - nur für den Verkehr

191 - nur für den Verkehr

192 - nur für den Verkehr

193 - nur für den Verkehr

194 - nur für den Verkehr

195 - nur für den Verkehr

196 - nur für den Verkehr

197 - nur für den Verkehr

198 - nur für den Verkehr

199 - nur für den Verkehr

200 - nur für den Verkehr

201 - nur für den Verkehr

202 - nur für den Verkehr

203 - nur für den Verkehr

204 - nur für den Verkehr

205 - nur für den Verkehr

206 - nur für den Verkehr

207 - nur für den Verkehr

208 - nur für den Verkehr

209 - nur für den Verkehr

210 - nur für den Verkehr

211 - nur für den Verkehr

212 - nur für den Verkehr

213 - nur für den Verkehr

214 - nur für den Verkehr

215 - nur für den Verkehr

216 - nur für den Verkehr

217 - nur für den Verkehr

218 - nur für den Verkehr

219 - nur für den Verkehr

220 - nur für den Verkehr

221 - nur für den Verkehr

222 - nur für den Verkehr

223 - nur für den Verkehr

224 - nur für den Verkehr

225 - nur für den Verkehr

226 - nur für den Verkehr

227 - nur für den Verkehr

228 - nur für den Verkehr

229 - nur für den Verkehr

230 - nur für den Verkehr

231 - nur für den Verkehr

232 - nur für den Verkehr

233 - nur für den Verkehr

234 - nur für den Verkehr

235 - nur für den Verkehr

236 - nur für den Verkehr

237 - nur für den Verkehr

238 - nur für den Verkehr

239 - nur für den Verkehr

240 - nur für den Verkehr

241 - nur für den Verkehr

242 - nur für den Verkehr

243 - nur für den Verkehr

244 - nur für den Verkehr

245 - nur für den Verkehr

246 - nur für den Verkehr

247 - nur für den Verkehr

248 - nur für den Verkehr

249 - nur für den Verkehr

250 - nur für den Verkehr

251 - nur für den Verkehr

BEBAUUNGSPLAN

'Am Wiesgarten - In der Heidenhecke'

Ortsgemeinde Siefersheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan	2
II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	11
III. Hinweise	11



I. Rechtsgrundlagen zum Bauungsplan

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG)** in der Fassung vom 8.2.1977 (GVBl. S.5), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1994 (GVBl. S. 461)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2995)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfG)** in der Fassung vom 27.3.1987, zuletzt geändert durch das Zweite Landesgesetz zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 14.06.1994 (GVBl. S. 280)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler)** vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung und Ergänzung von Zuständigkeitsbestimmungen vom 06.07.1998 (GVBl. 1998 S. 171)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch das Artikel 3 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes -** in der Fassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. April 1998 (BGBl. I S. 823)
- **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz -** in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes und des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 05. April 1995 (GVBl. S. 69)
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 1991 GVBl. S. 124)
- **Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG - Gesetz zur Förderung und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen)** vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)
- **Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG)** in der Fassung vom 30. April 1991 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 05. April 1995 (GVBl. S. 71)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** vom 31.01.1994 (GVBl. S. 157) in der Fassung vom 06.07.1998 (GVBl. S. 171)
- **Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** vom 25.05.1975 (BGBl. I S. 1253), zuletzt geändert durch Artikel 1 GenBeschlG v. 12.09.1996 (BGBl. I, S. 1354).



II. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

siehe Plandarstellung mit Einschrieb

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

siehe Plandarstellung mit Einschrieb

1.2.2 Geschosßflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

siehe Plandarstellung mit Einschrieb

Die Geschosßflächenzahl wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume einschl. ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze für die Firsthöhe (FH) gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Straße, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes.

Mischgebiet: Maximale Firsthöhe: 10,50 m.

Allgemeines Wohngebiet: Maximale Firsthöhe für Einzel- und Doppelhäuser: 9,50 m.

Maximale Firsthöhe für Hausgruppen: 8,50 m.

1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es sind - je nach Festsetzung im Plan - nur Einzelhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser sowie nur Hausgruppen zulässig.



1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

siehe Plandarstellung

1.4.2 Bei Hausgruppen wird die straßenseitige Bauflucht durch Baulinien gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

siehe Plandarstellung

1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 350 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 280 m² je Doppelhaushälfte.

Die Mindestgrundstücksgröße für Hausgruppen beträgt 200 m² je Haus der Gruppe.

1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1 Flächen für Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur dann zulässig, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m
- die Garage wird als Grenzbau errichtet, und der Abstand zwischen Garage und Erschließungsstraße (Zufahrt) beträgt mind. 5,0 m und höchstens 10,0 m
- der Abstand der Garage zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt mind. 5,0 m.

1.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

Es ist nur 1 Wohneinheit pro Haus einer Hausgruppe zulässig.



1.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.8.1. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 (1) 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit Landschaftsrasen Typ RSM 7.3 zu begrünen. Ist in Gefällstrecken eine kaskadenartige Anordnung von Versickerungsmulden erforderlich, dürfen keine Erdanschüttungen erfolgen, die über die natürliche Geländeoberkante hinausragen. Steinschüttungen, die als Erosionsschutz in den Entwässerungsgräben eingebracht werden, sind mit Mutterboden abzudecken und ebenfalls durch Rasenansaat mit Typ RSM 7.3 zu begrünen.

1.8.2. Pflegemaßnahmen

Die zwischen den Baugrundstücken gelegenen Entwässerungsgräben sowie die nach § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Entwässerungszonen in den Randbereichen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkte: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

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

1.9.1. Externe Ausgleichsfläche - Geltungsbereich B des Bebauungsplanes:

Zur Kompensation des Eingriffes im Sinne des Landespflegegesetzes sind weitere Maßnahmen auf einem ca. 1.500 m westlich des geplanten Baugebietes (= Geltungsbereich A) gelegenen Grundstück notwendig (Flur 9, Flst. 107; Größe 4.313 m²).

Diese Fläche bildet gemäß § 1a (3) BauGB den Geltungsbereich B des Rechtsplanes.

LANDESPFLEGERISCHE MAßNAHMEN:

Auf der Fläche ist zunächst der vollständige und zeitlich unbegrenzte Verzicht auf jegliche Düngergaben sowie auf jegliche Art von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.) nötig (s. Karte 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages).

• Entfernung der Robinien

Die in Karte 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages dargestellten Robinien unmittelbar an der Trockenmauer sind zu entfernen.

• Erhalt der Trockenmauer

Die Trockenmauer an der Grenze zu Flst. 108 ist zu erhalten.



• **Pflanzung von Obstbäumen**

Im zentralen Bereich der Glatthaferwiese sind nach Maßgabe der Darstellung in Karte 2 des landespflegerischer Planungsbeitrages 11 Obstbäume in unregelmäßigen und ausreichend bemessenen Abständen zu pflanzen.

Für die Anpflanzung sind robuste, pflegeextensive Sorten (überwiegend alte Regionalsorten) aus der unten aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden. Alternativ dazu können auch vergleichbare Regionalsorten gepflanzt werden. Außerdem kann die zu unserer Kulturlandschaft gehörige Walnuß (*Juglans regia*) verwendet werden, wenngleich sie im floristischen Sinne hier nicht heimisch ist. Die in Karte 2 des landespflegerischen Planungsbeitrages beispielhaft dargestellte Zeichnung dient als Anhaltspunkt für die Pflanzung - die Standorte der Bäume können davon abweichen, nicht jedoch die Anzahl. Außerdem ist jeweils auf ausreichende Abstände zwischen den Bäumen zu achten.

Da ein möglichst kräftiger Wuchs erwünscht ist, sind nur Obstbäume auf Sämlingsunterlage zu verwenden. Folgende Pflanzqualität ist mindestens erforderlich:

Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ≥ 7 cm, Stammhöhe 160-180 cm.

Es sind die einzuhaltenden Grenzabstände gegenüber dem nordöstlich angrenzenden Weg sowie den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß §§ 44 bzw. 46 Nachbarschaftsrecht von Rheinland-Pfalz zu beachten (zur beispielhaften Anordnung der Bäume siehe Karte 2).

Die Bäume sind anzupfählen und mit Verbißschutz zu versehen. Die Baumscheiben sind in einem Durchmesser von mindestens 1,50 m unmittelbar nach der Pflanzung mit einer mindestens 7 cm starken Schicht aus Häckselgut o.ä. abzudecken. Außer einem fachgerechten Pflanzschnitt sind die Gehölze über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren fachgerechten Erziehungs- und Pflegeschnitten zu unterziehen.

• **Pflege der Glatthaferwiese**

Die den überwiegenden Teil der Fläche einnehmende Glatthaferwiese ist im zentralen Bereich (im Bereich der zu pflanzenden Obstbäume) einmal jährlich ab der 2. Julihälfte zu mähen, in den Randbereichen zur Trockenmauer bzw. zu den Flurstücken 105, 109, 129 und dem Weg (156) hin genügt eine Mahd in jedem 3. Jahr (September / Oktober). Das Mahdgut ist - zur erwünschten Ausmagerung des Standortes - jeweils abzuräumen.

• **Pflege des ruderalen Rains am Südrand der Fläche**

Auch hier ist eine Mahd in jedem 3. Jahr (September / Oktober) ausreichend, wobei die vorhandenen Gehölze (2 Süßkirschen, eine Stieleiche, ein Wildobstbaum; Sträucher) zu erhalten sind - aufkommende Schlehen sind allerdings zu entfernen. Das Mahdgut ist ebenfalls abzuräumen.

• **Entwicklung der Gebüsche an den Rändern der Parzelle**

Die Kreuzdorn-Hartriegel-Gebüsche an der Grenze zur Parzelle 108 (im Bereich der Trockenmauer), am West- bzw. Südwestrand und am Südostrand des Flurstückes 107 sind der freien Entwicklung zu überlassen.

Die Kompensationsmaßnahme ist möglichst unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, spätestens aber in der dem ersten Baubeginn folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

- 1.9.2 Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 1,5 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren des Wurzelbereiches verhindern (Poller o.ä.). Alle im Planungsgebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbißschutz anzubringen.



1.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
in Verbindung mit

Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

1.10.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

s. Festsetzungen unter Pkt. 1.8.1

1.10.2 Pflegemaßnahmen

s. Festsetzungen unter Pkt. 1.8.2

1.10.3 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der nach § 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB ausgewiesenen Flächen in den Randzonen des Bebauungsgebietes sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 (1) 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. Ordnung oder alternativ Obstbäume zu pflanzen. Die eingezeichneten Standorte sind beispielhaft und können der Entwässerungsplanung angepaßt werden; dabei darf jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden.

Auf 30% der verbleibenden, nach § 9 (1) 20 BauGB ausgewiesenen Fläche sind einzelstehende Gehölzgruppen anzulegen, zusammengesetzt aus 90 % Sträuchern und 10 % Bäumen II. Ordnung als Heister. Die Gesamtfläche dieser Gehölzpflanzungen muß mindestens 1200 m² betragen.

Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern und 3 bis 5 Stück bei Bäumen II. Ordnung zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 2 m zu Bäumen I. Ordnung und von mind. 3 m zu Obstbäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, daß eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Schwarzerlen und Weiden sind nur unmittelbar an Versickerungsmulden oder auf deren Sohle als vollständige Pflanzen oder Steckhölzer (Weiden) zu pflanzen.

Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Verbißschutz zu versehen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens erforderlich:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm

Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch

Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, Stammumfang ab 7 cm,

Stammhöhe 160-180 cm

Sträucher: 2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch.



1.10.4 Anlegen von Kleinstrukturen zur Habitatanreicherung

Innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Bereiche sind zur Verbesserung des Habitatangebotes ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie Lesesteinhaufen, Totholzlager oder aufgestellte Zaunpfähle. Bei der Anlage dieser Kleinstrukturen sind die Vorgaben im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu beachten.

1.11 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepaßt werden, dabei darf jedoch ein Abstand von 15 Metern zwischen den Bäumen nicht unterschritten werden.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

1.12 Pflanzenliste

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Populus tremula - Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlsbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides - Sanddorn
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb - Weichselkirsche

Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Salix cinerea - Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wassersneeball



c) Obstbäume

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel	Gewürzluiken
Brettacher	Hauxapfel
Roter Boskoop	Schafsnase
Winterrambur	Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas	Bosc's Flaschenbirne
Pastorenbirne	Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne	Gute Luise
Weiler'sche Mostbirne	Gute Graue

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling)

Hausmüllers Mitteldicke	Unterländer
Geisepitter	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	Frühe Rote Meckenheimer
Büttners rote Knorpelkirsche	Große Prinzeß-Kirsche

Pflaumen: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Bühler Frühzwetsche	Graf Althans
Hauszwetsche	Nancymirabelle
Lützelsachser Frühzwetsche	Ortenauer
Wangenheims Frühzwetsche	Zimmers Frühzwetsche

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf *Prunus myrobalana*-Unterlage)

Nancymirabelle	Große Grüne Reneklude
Reneklude aus Oullins	

oder vergleichbare Regionalsorten.

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,
- Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm,
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.



2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Wohngebäude

2.1.1 Zulässige Dachformen:

Zulässig sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD).

2.1.2 Zulässige Dachneigungen:

Es sind Dachneigungen zwischen 28° und 45° (Altgrad) zulässig.

2.1.2 Zulässige Firstrichtung:

Die im Bebauungsplan für die Hausgruppen angegebene Firstrichtung ist einzuhalten.

2.1.3 Gaupen:

Gaupen sind nur als Giebelgaupen bis zu einer Breite (gemessen am Fußpunkt; bzw. an der Traufe) von 3 m zulässig. Der Abstand der Gaupe zur Giebelwand muß mindestens 2 m, zur nächsten Gaupe mindestens 1 m betragen.

Der Gaupenfirst muß im oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen.

Die Gesamtbreite der Gaupen darf höchstens ein Drittel der Trauflänge betragen.

2.1.4 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen nur kleinformatische, rotbraune oder ziegelrote Elemente mit einer Decklänge von höchstens 40 cm und einer Deckbreite von höchstens 30 cm verwendet werden. Ausnahmen sind zu beantragen.

2.2 Dächer – Nebengebäude

2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Satteldächer und Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig.

Für Satteldächer sind Dachneigungen zwischen 15 und 45° (Altgrad) zulässig.

2.3 Drempel

2.3.1 Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,0 m und nur bei Wohngebäuden zulässig. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen fertigem Fußboden und Oberkante Dachhaut auf der Außenseite des Mauerwerks bzw. der vertikalen Verlängerung.



3. Zuordnung der Festsetzungen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB sowie § 135 a und b BauGB)

(s. Erläuterung im landespflegerischen Planungsbeitrag, Kap. 8)

Die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzungen im Seitenraum der Erschließungsstraße dienen dem Ausgleich gemeindlicher Erschließungsanlagen und sind daher als Teil der Erschließung abzurechnen.

Alle Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den Geltungsbereichen A und B (in Geltungsbereich A auch auf Flächen in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 14 BauGB), sowie alle Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden den öffentlichen und privaten Grundstücken, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, in folgenden Anteilen zugeordnet:

Anteil gemeindliche Erschließungsanlagen: 17,7 %

Anteil private Grundstücke: 82,3 %

Die auf Grundlage der genannten Festsetzungen entstehenden Kosten werden entsprechend einer zu erlassenden gemeindlichen Satzung gemäß § 135c BauGB in Höhe des angegebenen Anteils von den Eigentümern der privaten Grundstücke erhoben, denen die Festsetzungen zugeordnet sind.

III. Hinweise

- a. Die Mahd im Bereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Ortsrandeingrünung soll nach Möglichkeit als Rotationsmahd auf wechselnden Teilabschnitten erfolgen, so daß jederzeit ungeschnittene Bereiche als Rückzugsraum für Tiere zur Verfügung stehen.
- b. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)
Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern.
- c. Es wird auf § 2 Landespflegegesetz in der seit 21. Juni 1994 geltenden Fassung verwiesen, wonach die Nutzung von Haus- und Kleingärten naturnah erfolgen soll. Bei der Bewirtschaftung von Haus- und Kleingärten soll der Einsatz chemischer Mittel vermieden werden.
- d. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.



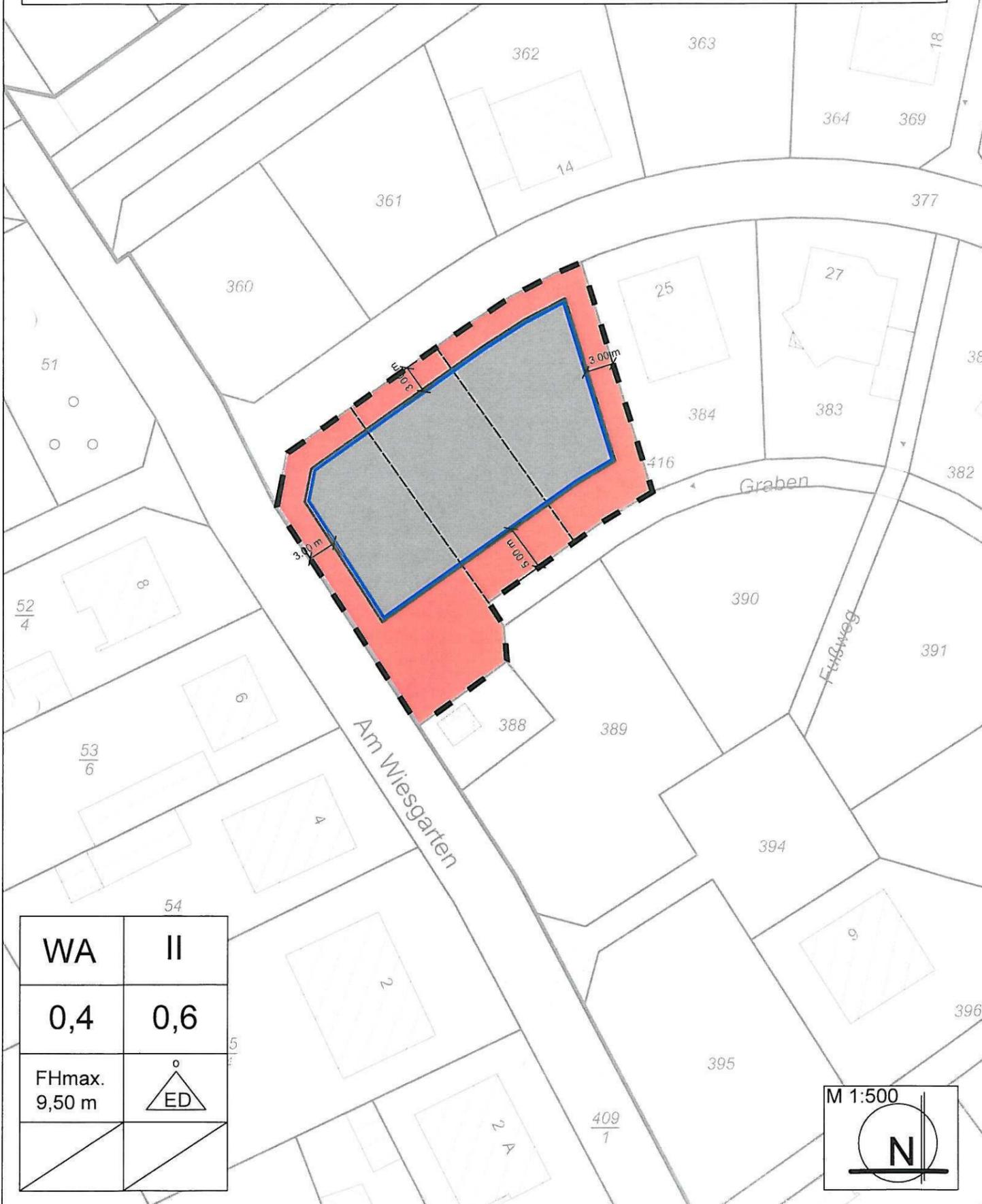
- e. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
- f. Das Oberflächenwasser kann nur in Form der offenen Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben entsorgt werden – ein Anschluss an den Kanal ist für das Oberflächenwasser nicht zulässig. Das Geländeniveau der privaten Grundstücke ist - zur Gewährleistung einer unproblematischen Oberflächenentwässerung – jeweils höher auszuführen als das Niveau der angrenzenden (Straßen-)Verkehrsflächen, in die das überschüssige Wasser abzuleiten ist.
- g. Laut Aussage der Abtlg. Vorbeugender Brandschutz bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms ist eine ausreichende Löschwassermenge (48 m^3 pro Stunde / 800 Liter pro Minute) bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die Hälfte der Menge kann auch aus anderen Entnahmemöglichkeiten (z.B. Löschwasserteiche, -brunnen, -behälter oder offene Gewässer) entnommen werden, sofern diese Stellen in einem Umkreis von max. 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.
- h. Laut Aussage der Abtlg. Vorbeugender Brandschutz bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen - s. bauaufsichtliche Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1998 - für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.
- i. Für bauliche Anlagen der Gebäudeklasse 4 ist der 2. Rettungsweg mit vorhandenen Leitern der Feuerwehr innerhalb der Einsatzgrundzeit von 8 Minuten sicherzustellen. Sollte dies nicht der Fall sein, so ist der Vorbeugende Brandschutz bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms unverzüglich davon in Kenntnis zu setzen



Bebauungsplan "Am Wiesgarten"

1. vereinfachte Änderung

Ortsgemeinde Siefersheim



WA	II
0,4	0,6
FHmax. 9,50 m	

Planzeichen nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB; §§ 1-11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB; §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl

0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl

FHmax. 9,50m Maximale Firsthöhe

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

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9, Abs. 7 BauGB)

Maßangaben in Meter

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

5. Nutzungsschablone

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
FHmax. 9,50 m		Maximale Firsthöhe	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser

Verfahrensvermerk

1. Ausstellungsbeschluss:

Der Ortsgemeinderat Siefersheim hat in seiner Sitzung vom 21.11.2011 den Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Am Wiesgarten" beschlossen. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein vom 8.12.2011.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger Öffentlicher Belang

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 2.1.2012 bis 1.2.2012. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Wöllstein vom 8.12.2011. Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.11.2011 benachrichtigt und bis zum 1.2.2012 um Stellungnahme gebeten.

3. Behandlung des abwägungsrelevanten Materials - Behandlung der Stellungnahme

Innerhalb der gesetzten Frist ging eine Stellungnahme ein, über die der Ortsgemeinderat Siefersheim in seiner Sitzung am 29.2.2012 abgewägt und entschieden hat. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

4. Satzungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.2.2012 diese Änderung als Satzung gemäß §10 iVm § 1, Abs. 8 BauGB beschlossen.

5. Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus: Planzeichnung, planungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit ihren Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Änderung des Bebauungsplans wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Siefersheim, den 13.3.12

(Hintze) Ortsbürgermeister

6. Öffentliche Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung gemäß §10, Abs. 3 iVm §1, Abs. 8 BauGB erfolgte am 22.2.12

Siefersheim, den 23.2.12

(Hintze) Ortsbürgermeister

Gesetzesgrundlagen

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterung und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.März 2011 (BGBl. I S. 282).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 142 des Landesbeamtengesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299)
- Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Wiesgarten" gelten entsprechend für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Am Wiesgarten".

Ergänzende Hinweise

1. Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird für den Kellerbau den Bauherren ein Bodengutachten empfohlen.
2. Das Oberflächenwasser kann nur in Form der offenen Ableitung in dafür vorgesehene Mulden und Gräben entsorgt werden - ein Anschluss an den Kanal ist für das Oberflächenwasser nicht zulässig.

Verbandsgemeinde Wöllstein
Bahnhofstraße 10
55597 Wöllstein
Bearbeiter: Hr. Scheuermann (Stand 2012/03)

