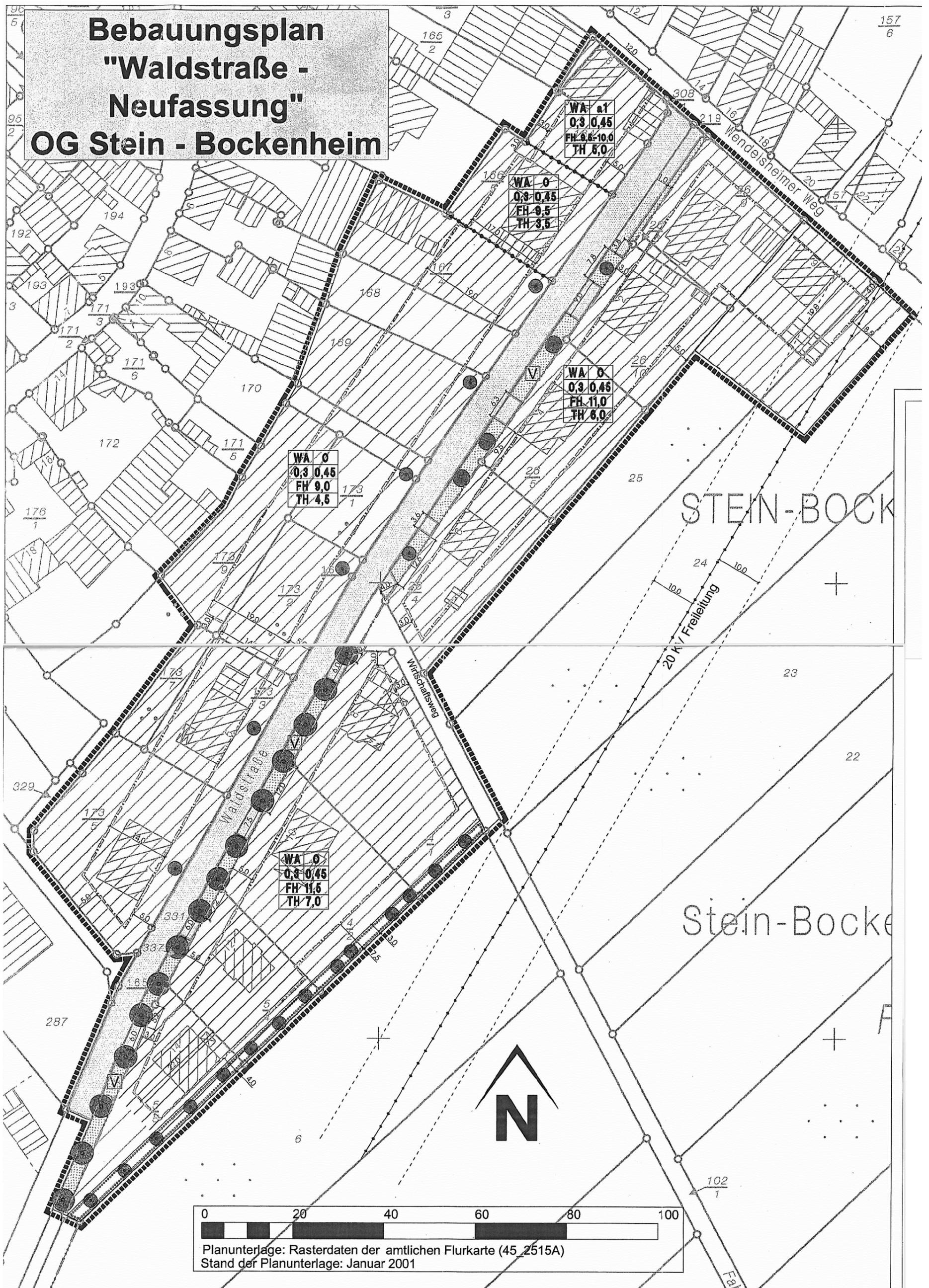


Bebauungsplan "Waldstraße - Neufassung" OG Stein - Bockenheim



Bebauungsplan `Waldstraße - Neufassung`

- Ortsgemeinde Stein-Bockenheim -

Bebauungsplandtext
+ Begründung

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 17.09.2003

Dörhöfer & Partner

Jugenheimerstraße 22
55270 Engelstadt

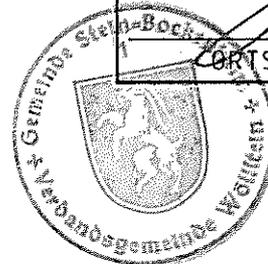
Telefon: 06130 / 6091

Fax: 06130 / 1087

E-mail: info@doerhoefer-planung.de

<http://www.doerhoefer-planung.de>

AUSGEFERTIGT:
<i>SEIN</i> <i>SOCKEL</i> <i>14.1.04</i> den 14.1.04
<i>2003</i> ORTSBÜRGERMEISTER



BEBAUUNGSPLAN 'WALDSTRAßE - NEUFASSUNG' Ortsgemeinde Stein-Bockenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 17.09.2003

BEBAUUNGSPLANTEXT

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen.....	3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
III. Hinweise.....	7



DÖRHÖFER & PARTNER
Bauleitplanung • Landschaftsplanung • Objektplanung
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 6091, Fax: 06130 / 1087
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. vom 01.08.2002
- **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) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102) = Art. 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Raumwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. S. 2902)
- **Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Landesgesetzes zur Neuorganisation der Straßen- und Verkehrsverwaltung vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege** und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz** (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36, BS 791-1), zuletzt geändert durch Artikel 65 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes zur Umstellung der umweltrechtlichen Vorschriften auf den Euro (Siebtes Euro-Einführungsgesetz) vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331)
- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz** (DSchPflG - Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 38 des Euro-Anpassungsgesetzes Rheinland-Pfalz vom 06.02.2001 (GVBl. Nr. 3 S. 29)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2001 (GVBl. S. 303)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 155)
- **Gesetz zu Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten** (85/337/EWG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. 2001, S. 29)
- **Nachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz vom 15.06.1970 (GVBl. S. 198)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO) (siehe Plandarstellung)

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

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

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es wird die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Traufhöhe (TH = Schnittpunkt der senkrechten Verlängerung der Außenwand mit der äußeren Dachhaut) definiert.

Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der an das Grundstück grenzenden Randbefestigung der Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils im rechten Winkel zur Verkehrsfläche in der Mitte des Baugrundstückes (= jeweilige Mitte der gesamten Länge des Grundstückes entlang seiner Grenze zur angrenzenden Verkehrsfläche hin).

1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

Die Überschreitung der Firsthöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

- 1.2.3.2 Traufhöhe
Höchstzulässige Traufhöhe (TH = Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb*
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Bei der in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Bauweise **a1** wird der seitliche Grenzabstand zu den nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Verkehrsflächen durch das Baufenster festgelegt.
- 1.3.3 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.4.2 Nebenanlagen - außer Garagen und überdachten Stellplätzen - im Sinne des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern sie einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von 3 Metern aufweisen.
- 1.5 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 1.5.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 450 m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 350 m² je Doppelhaushälftengrundstück.
- 1.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 1.6.1 Garagen und Stellplätze sind generell innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.6.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn ein Mindestabstand zu Wirtschaftswegen von 3,0m eingehalten wird.
- 1.6.3 Überdachte Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche nur dann zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Erschließungsstraße und zu Wirtschaftswegen von 5,0m eingehalten wird.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.7.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Es sind maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus-Gebäude zulässig.
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälften-Gebäude zulässig.
- 1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.8.1 Es werden entlang der Waldstraße öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün', zum Teil in Verbindung mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) Nr. 25a sowie Erhaltungsbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB, festgesetzt *(siehe Plandarstellung)*

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

1.9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches
Auf der mit einem Pflanzgebot versehenen Fläche am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine dauerhafte Gehölzpflanzung aus standortgerechten Arten herzustellen.

Dazu sind an den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können verschoben werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

Dazwischen ist eine dichte Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern herzustellen, die im Raster von 1,50m mal 1,50m (2-reihig, versetzt) zu pflanzen sind; dabei sind die Grenzabstände gemäß Nachbarrecht zu beachten.

Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

1.9.2 Anpflanzung von Straßenbäumen

In der Grünfläche im Seitenraum der Erschließungsstraße sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf und ein Abstand von mindestens 8 Metern zwischen den Bäumen eingehalten werden muss.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

1.9.3 Anpflanzung von Bäumen im Vorgartenbereich nordöstlich der Waldstraße

Im Vorgartenbereich der Grundstücke nordöstlich der Waldstraße an den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Baumstandorten Bäume II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort ist aufgrund der notwendigen Freihaltung von Ein- und Ausfahrten etc. variabel. Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm.

1.10 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.10.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Verlust ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde – gleichwertig zu ersetzen. Dieser Bereich ist gemäß DIN 18920 zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten. Dieser Schutz ist bereits durch das einfache Abstecken bzw. Markieren des Traufbereiches der Bäume mit Pflöcken in einem Abstand von ca. 3m um die Stämme herum zu erreichen. In diesen Bereichen ist das Befahren mit schwerem Gerät ebenso zu unterlassen wie die Lagerung jeglicher Arbeitsmaterialien und -geräte.

1.11 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB im öffentlichen und privaten Raum

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes alpinum - Johannisbeere
Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):

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

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist zu verzichten. Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreieck anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Verbissschutz anzubringen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Dächer - Hauptgebäude

- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer.
- 2.1.2 Die Dachneigung muss mindestens 18° und darf höchstens 45° (Altgrad) betragen.
- 2.1.3 Metaldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial sind nicht zulässig.

2.2 Dächer – Nebengebäude

- 2.2.1 Für Nebengebäude und Garagen sind Pult- und Satteldächer mit einer Neigung von 18° bis 35° (Altgrad) sowie Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 3° (Altgrad) zulässig. Abgeschleppte, mit dem Hauptdach verbundene Dächer sind generell in der Neigung des Hauptgebäudedaches zulässig.

2.3 Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.3.1 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Bestimmungen des § 42 Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen Einfriedungen neben Wirtschaftswegen oder landwirtschaftlichen Nutzflächen 0,50m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben.
- 2.3.2 Einfriedungen sind generell nur im Rahmen der in § 62 LBauO (genehmigungsfreie Vorhaben) getroffenen Regelungen zulässig.
- 2.3.3 Mauern bzw. Mauersockel dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

2.4 Fassaden und Außenwände

Für Fassaden und Außenwände sind helle Farben zu verwenden.

III. HINWEISE

A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung in den Kanal. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina:
 $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$
Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und die Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 (Technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes sollte vor der Erstellung und der Inbetriebnahme dem Wasserversorgungsunternehmen (Träger der Wasserversorgung sind die Verbandsgemeindewerke Wöllstein, die Betriebsführung nimmt jedoch die Wasserversorgung Rheinhessen war) und dem Träger der Abwasserbeseitigung angezeigt werden.
2. Die Ableitung evtl. anfallenden Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig.
3. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung, gegebenenfalls durch Löschteiche oder ähnliches, ist nach § 15 LBauO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Einzelvorhaben zu erbringen. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung der technischen Regeln des DVGW-Regelwerks gebeten: W 405: Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser; W 331: Wasserversorgung Rohrnetz-Armaturen.
Als ausreichend wird eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.
Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten nach DIN 3221,
 - Löschwasserteiche nach DIN 142210
 - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
 - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.
- Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen. Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt..

Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

4. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung: Juli 1998) anzuwenden.
5. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.
6. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 21 (2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes unverzüglich (über die Untere Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) dem Landesamt für Denkmalpflege / Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
7. Bei Grundstücken im Leitungsschutzstreifen der Elektrizitätsfreileitung des Stromversorgers sind vor der Bauausführung Planunterlagen mit Höhenangaben dem Versorgungsunternehmen zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.
8. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
9. Da sich die Grundwasserverhältnisse aufgrund der in letzter Zeit angestiegenen Niederschlagsmengen deutlich haben können, können Probleme im Bereich der Keller-geschosse auftreten. Dies ist von den Bauherren frühzeitig bei der Planung zu beachten. Werden im Rahmen von grundstücksspezifischen Baugrunduntersuchungen Grundwasserstände im Bereich der Gründungstiefe bestätigt, sollte ganz auf Keller verzichtet werden.

B. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse:

1. Der Bebauungsplan 'Waldstraße - Neufassung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan 'Waldstraße'. Dieser Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Waldstraße - Neufassung' ersetzt.