



## ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM

---

### BEBAUUNGSPLAN „Hintere Ringstraße“

#### Textliche Festsetzungen

---

#### Rechtsgrundlagen

##### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

##### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

##### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

##### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

(LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998 | S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. | S. 77).

##### **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz**

(GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994 | S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

##### **Landesnatuschutzgesetz**

(LNatschG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 | S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. | 583).

Gegenüber dem 3. erneuten Offenlage-Entwurf gibt es Änderungen, welche farblich hinterlegt sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

<b>A</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
<b>A 1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>A 1.1</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA) – Teilbereich A (§ 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 4 BauNVO)</b>
A 1.1.1	<u>Allgemein zulässige Nutzungen</u> Im WA sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebäude</li><li>• Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke</li><li>• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.</li></ul>
A 1.1.2	<u>Unzulässige Nutzungen</u> Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen wie: <ul style="list-style-type: none"><li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>• Anlagen für Verwaltungen</li><li>• Gartenbaubetriebe</li><li>• Tankstellen</li></ul> sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
<b>A 2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)</b>
<b>A 2.1</b>	<b>Gebäudehöhen</b>
A 2.1.1	Die Gebäudehöhen (Wandhöhen) werden jeweils gemessen in Grundstücksmitte zwischen OK Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand bzw. OK Attika mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).
A 2.1.2	Die Firsthöhe wird jeweils gemessen in Grundstücksmitte zwischen OK Verkehrsfläche bzw. Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (First, OK Pultdach).
A 2.1.3	Die zulässige Wandhöhe darf auf jeder Gebäudeseite 1/3, max. jedoch auf 4 m Länge der jeweiligen Gebäudeseite um max. 2,50 m überschritten werden <ul style="list-style-type: none"><li>- Mit Nebengiebeln (also Dachaufbauten, deren Außenwände bündig in der Fassade liegen oder vor ihr hervortreten),</li><li>- Im Bereich von Dacheinschnitten,</li><li>- Im Bereich von Fassadenrücksprüngen.</li></ul>
A 2.1.4	Die zulässige Wandhöhe darf bei Staffeldachgeschossen um max. 2,50 m überschritten werden, wenn mind. 50% der Außenwände des obersten Geschosses um mind. 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. (Staffeldachgeschosse sind Geschosse, die kein Vollgeschoss sind und deren Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.)
<b>A 2.2</b>	<b>Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b> Die Wohngebäude im WA dürfen nicht mehr als 3 Wohnungen enthalten.
<b>A 3</b>	<b>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>
<b>A 3.1</b>	<b>Hausformen</b>
A 3.1.1	Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
A 3.1.2	Ausnahmsweise können Doppelhäuser zugelassen werden, wenn öffentlich- rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück an die Doppelhaushälfte angebaut wird.



<b>A 4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
<b>A 4.1</b>	Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für folgende Bauteile: Terrassen, Balkone, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und Loggien.
<b>A 4.2</b>	Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 5,0 m betragen.
<b>A 4.3</b>	Die Vorschriften gemäß § 8 Landesbauordnung (Abstandsflächen) bleiben von der Festsetzung A 4.1 und A 4.2 unberührt.
<b>A 5</b>	<b>Nebengebäude, Garagen und Stellplätze</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 20 und 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)
A 5.1	Im WA sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
A 5.2	Im WA sind Garagen 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.
A 5.3	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 10 m <sup>2</sup> und einer max. Höhe von 2,50 m zulässig. Im Bereich der Vorgärten (gem. Textziffer B 3) sind Nebengebäude nicht zulässig.
<b>A 6</b>	<b>Immissionsschutz</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
A 6.1	<del>Im gekennzeichneten Bereich soll die heranrückende Bebauung nicht die mögliche Entwicklung der bestehenden gewerblichen Betriebe beeinträchtigen. Daher wird im gekennzeichneten Bereich ein Mittelwert des geltenden Immissionsrichtwertes eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes gebildet von tags IRW = 58 dB(A) und nachts IRW = 43 dB(A).</del> <del>Durch geeignete Maßnahmen sind Aufenthaltsräume in den Gebäuden vor dem Außenlärm zu schützen.</del>
A 6.2	<del>Auf der südlichen Dachfläche des Hauses unmittelbar nördlich des Spielplatzes sind notwendig zu öffnende Fenster nicht zugelassen. Die Firstrichtung wird zeichnerisch festgesetzt.</del>
A 6.3	<del>Im Teilbereich B ist entlang der nördlichen und westlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das Niveau der Aufstellfläche der zu betankenden Fahrzeuge zugelassen.</del> <del>Das Schalldämm-Maß der Konstruktion soll ca. <math>R_w \geq 22</math> dB entsprechen.</del> <del>Die der Tankstelle zugewandte Seite der Schallschutzwand ist hochabsorbierend auszuführen.</del>
<b>A 7</b>	<b>Abgrabungen/ Aufschüttungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
	Beiderseits der öffentlichen Straßen und Wege wird jeweils ein 2,0 m breiter Geländestreifen auf den Privatgrundstücken als Fläche für „Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt.
<b>A 8</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a+ b BauGB)
<b>A 8.1</b>	<b>Bäume im Straßenraum</b>
A 8.1.1	Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen hochstämmige Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumgruben müssen gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Größe der Baumgrube ist bereits bei der Herstellung von Straßen- und Wegefläche zu berücksichtigen.
A 8.1.2	Die unversiegelte Baumscheibe muss eine Fläche von mind. ca. 4 m <sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind durch Ansaat von Landschaftsrasen, alternativ bodendeckende Sträucher dauerhaft zu begrünen. Sie sind vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen.



A 8.1.3 Die Bäume können im Einfahrtsbereich zu den Grundstücken um jeweils 2 m nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume ist beizubehalten. In den Planstraßen ist nur eine der aufgeführten Baumarten zu verwenden.

A 8.1.4 Die Bäume sind aus nachstehenden Artenlisten auszuwählen:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus exc.	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Qualitäts- und Größenmerkmal: HSt 3xv mit Ballen, StU 18-20 cm. Es sind weitere heimische Arten und Sorten möglich.

**A 8.2 Baumstandorte im Kfz- Stellplatzbereich**

A 8.2.1 Die Baumgruben im Kfz- Stellplatzbereich müssen gem. FLL eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Größe der Baumgrube ist bereits bei der tiefbautechnischen Herstellung der Stellplätze zu berücksichtigen. Die unversiegelte Baumscheibe muss eine Fläche von mind. ca. 4 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind vor Verdichtung und Versiegelung dauerhaft zu schützen. Die Baumscheiben sind durch Ansaat von Landschaftsrasen, alternativ bodendeckende Sträucher dauerhaft zu begrünen. Die Bäume sind mit geeignetem Anfahrtschutz zu versehen.

A 8.2.2 Für die Kfz- Stellplätze kommen nur folgende Arten zur Auswahl; für die Anpflanzung kommt durchgehend eine Art zur Auswahl:

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Qualitäts- und Größenmerkmal: HSt 3xv mit Ballen, StU 16-18 cm. Es sind geeignete Sorten möglich.

**A 8.3 Allgemeine öffentliche Grünfläche**

A 8.3.1 Die Grünflächen sind mit einer geeigneten Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

**A 8.4 Externer Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

A 8.4.1 Auf den Parzellen Nr. 7921/2 sowie 7920/3 stellt die Gemeinde auf insgesamt 2,9 ha anteilig Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Verfügung. Gemäß Planzeichnung sind Bäume und Sträucher zu pflanzen.

A 8.4.2 Gruben- und grabenbegleitende Altholzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgängigkeit oder Verlust zu ersetzen.



A 8.4.3 Gemäß Planzeichnung ist eine Geländemulde zu modellieren, deren Sohle das mittlere Grundwasserniveau nicht erreicht.

A 8.4.4 Für die Baum- und Strauchpflanzungen kommen ausschließlich einheimische Arten zur Auswahl.

Bäume

Ahorn Acer pseudoplatanus  
Strauch-Weiden Salix spec.  
Esche Fraxinus exc.  
Erle Alnus glutinosa  
Weide Salix alba  
Ulme Ulmus glabra

Sträucher

Feldahorn Acer campestre  
Hainbuche Carpinus betulus  
Pfaffenhütchen Euonymus europ.  
Hartriegel Cornus sanguinea  
Heckenkirsche Lonicera xylost.

Es sind weitere einheimische Arten möglich. Es wird ausschließlich Vegetation verwendet, die gebietsheimisch (autochthon) ist und aus herkunftsgesichertem Material gezüchtet wurde (§ 40(4) BNatSchG).

A 8.4.5 Die vorhandene Fläche ist mit einheimischem Saatgut einzusäen und dauerhaft als Grünland zu erhalten.

A 8.4.6 Die Wiesenflächen sind als artenreiche Wiese zu entwickeln. Im Rahmen der Unterhaltungspflege (DIN 18919) ist eine naturschutzfachliche Überwachung der durchgeführten Maßnahmen vorzunehmen, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB).

A 8.4.7 Schutzbereich 20-kV-Starkstromfreileitung

Innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromfreileitung (10 m jeweils beidseitig der Führung der Leitung) ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig.

**A 8.5 Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

A 8.5.1 Die in Textziffer A 8.4 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Grundstücken im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

**A 8.6 Gestaltung der Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege**

A 8.6.1 Die Zufahrten, Stellplatzflächen und Wege auf den Baugrundstücken sind mit wasser-durchlässigen Belägen, z.B. in Sand verfügt, mit Fugen versehenes Pflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die befestigten Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren.





<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>
<b>B 1</b>	<b>Dächer</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
<b>B 1.1</b>	<b>Dachform und –Neigung von Hauptgebäuden</b>
B 1.1.1	Im WA sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°- 40° zulässig.
B 1.1.2	Im WA sind auch Staffeldachgeschosse (siehe Textziffer A 2 Nr. 2.1.4) zulässig. Das Dach des Staffeldachgeschosses muss dabei mit einer Neigung von 20°- 25° ausgeführt werden.
B 1.1.3	Abweichend von Textziffer B 1.1.1 ist es im Bereich der Rücksprünge des Staffeldachgeschosses zulässig, oberhalb des obersten Vollgeschosses Flachdächer auszubilden.
<b>B 1.2</b>	<b>Dachform und –Neigung von Nebengebäuden</b>
B 1.2.1	Für alle Formen von Dachaufbauten sind auch von Ziffer B 1.1 abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
<b>B 1.2</b>	<b>Dachaufbauten / Dachgestaltung</b>
	Dachaufbauten (also Nebengiebel und jegliche Formen von Dachgauben) und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf in der Summe nicht mehr als ½ der jeweiligen Gebäudebreite betragen und die Breite jedes einzelnen Dachaufbaus oder Einschnitts darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m betragen.
<b>B 2</b>	<b>Einfriedungen</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
	<del>Im WA sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Ansichtsfläche der Einfriedungen darf somit nicht mehr als 50% geschlossene Elemente aufweisen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m – gemessen ab OK Verkehrsfläche – nicht überschreiten.</del>
B 2.1	An der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie in einem 3 m tiefen Grundstücksstreifen auf den Baugrundstück (Vorgarten) sind offene Einfriedungen* bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. (*C10)
B 2.2	Auf Eckgrundstücken, d.s. Grundstücke die mit mindestens zwei Seiten an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, ist abweichend von o.g. Festsetzung, an einer der Seiten zur Verkehrsfläche, eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 m, offen oder geschlossen, zulässig. Vom Schnittpunkt der Seiten entlang der Verkehrsflächen (Grundstücksecke) ist mit den erhöhten Einfriedungen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
<b>B 3</b>	<b>Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
B 3.1	Im WA dürfen die Vorgärten, das sind die Flächen vor der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze bzw. ein 3,0 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Straßenbegrenzungslinie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
B 3.2	Die Vorgärten sind mind. zur Hälfte einzugrünen. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster und andere wasserdurchlässige Beläge sind im Vorgartenbereich zulässig und können auf die Grünflächen angerechnet werden. Die Regelung unter Textziffer A 8.6 und die Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
B 3.3	Im WA ist in den befestigten Bereichen der Vorgärten die Anordnung von Stellplätzen zulässig.
B 3.4	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu mind. 50% einzugrünen und gärtnerisch zu gestalten.
<b>B 4</b>	<b>Anzahl der Stellplätze</b> (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
	Im WA sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.



<b>C</b>	<b>Schriftliche Hinweise</b>
<b>C 1</b>	<b>Denkmalschutz</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht können.</li><li>2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1987 (GVBl., 1987, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hinzuweisen. Danach 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.</li><li>3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li><li>4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.</li><li>5. Es wird extra daraufhin gewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</li></ol>
<b>C 2</b>	<b>Niederschlagswasser</b> <p>Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung soll gesammelt, als Brauchwasser verwendet und zur Gartenbewässerung genutzt oder auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden, sofern die Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben sind. Erforderlichenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.</p>
<b>C 3</b>	<b>Befestigungen</b> <p>Bei der Befestigung von Freiflächen mit Betonplatten, Pflaster u.ä. ist ein Fugenanteil von mind. 30% vorzusehen.</p>
<b>C 4</b>	<b>Arsenbelastungen</b> <p>Im Bereich von Lamsheim können Arsenbelastungen des Bodens aufgrund der Isenach-Schwemmfächer auftreten. Eine Verwendung von überschüssigem Bodenaushub außerhalb des Planbereichs sollte daher bodenschutzrechtlich geprüft werden.</p>
<b>C 5</b>	<b>Auffüllungen</b> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA- TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen- Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX- Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mwkel.rlp.de">www.mwkel.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>
<b>C 6</b>	<b>Bodenveränderungen</b> <p>Sollten schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind unverzüglich die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt und die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.</p>





**C 7 Grundwasserstände**

Aufgrund ggf. hoher Grundwasserstände kann bei Tiefbaumaßnahmen eine Bauwasserhaltung erforderlich werden. Die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Etwaige Keller sind wasserdicht herzustellen.

**C 8 Nachbarrecht**

Die nach dem Nachbarrecht Rheinland- Pfalz gültigen Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen sind einzuhalten.

**C 9 Arten- und Biotopschutz**

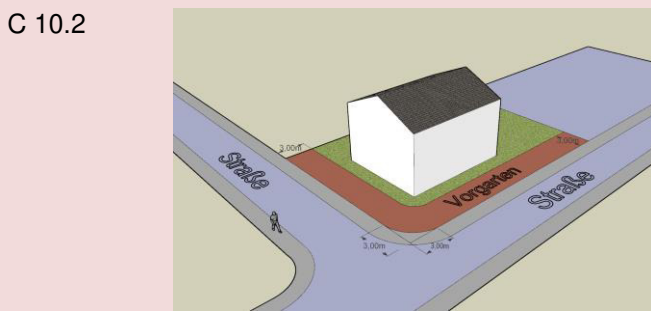
C 9.1 Bei Rodungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind zurzeit im Wesentlichen §44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 Bundesnaturschutzgesetz.

C 9.2 Ob auf dem Gelände Arten vorkommen, auf die das gesetzliche Instrumentarium anwendbar ist, hat der Antragsteller sachkundig und so rechtzeitig vor Beginn der Baufeldräumung zu prüfen oder ermitteln zu lassen, dass ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs.5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden können.

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten streng geschützter Arten nicht ausgeschlossen. Daher sind die ihnen geltenden Zugriffsverbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes bei allen Baumaßnahmen zu beachten. Dies hat zur Folge, dass abzubrechende Gebäude oder gehölzbestandene Grundstücksteile im Hinblick auf das Vorkommen von Tieren geschützter Artengruppen oder ihrer Lebensstätten fachkundig untersucht werden müssen. Wird eine Besiedelung festgestellt, ist die Naturschutzbehörde zu verständigen, die einzelfallbezogen über das weitere Vorgehen entscheidet. Die Überprüfung sollte frühzeitig vor Beginn aller Arbeiten stattfinden, um zu verhindern, dass es zu Verzögerungen im Bauablauf kommt.

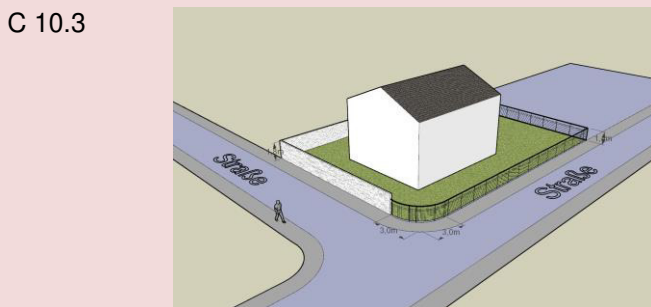
**C 10 Einfriedungen**

C 10.1 Es wird zwischen offenen und geschlossenen Einfriedungen unterschieden. Offene Einfriedungen sind wie beispielsweise Stabgitterzäune, Weidezäune oder Jägerzäune zu mindestens 50 % durchsichtig. Sie wirken nicht als geschlossene Wand. Geschlossene Einfriedungen sind ohne Zwischenräume: Sie bestehen – wie Mauern, durchgehende Bretterwände oder mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff versehene Stabgitterzäune – aus zusammenhängenden Wänden.



**1. Definition Vorgarten:**

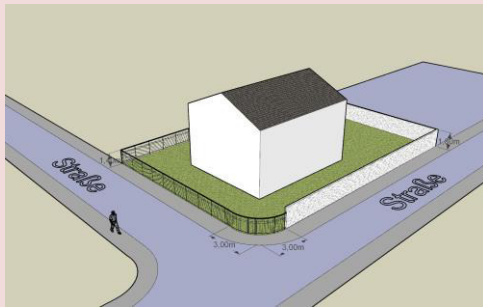
- 3 Meter Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Einfriedungen zum Nachbar nach LBauO § 88 (1) Nr.3 geregelt



**2. Eckgrundstück [2-Seitig Verkehrsfläche]:**

- An einer Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine offene oder geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig
- Vom Schnittpunkt der Seiten entlang der Verkehrsflächen (Grundstücksecke) ist

C 10.4



mit den erhöhten Einfriedungen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten

C 10.5



**3. Eckgrundstück [3-Seitig Verkehrsfläche]:**

- Bei 2 Ecken gilt, dass an der jeweiligen Ecke eine Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mit offener oder geschlossener Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig ist

