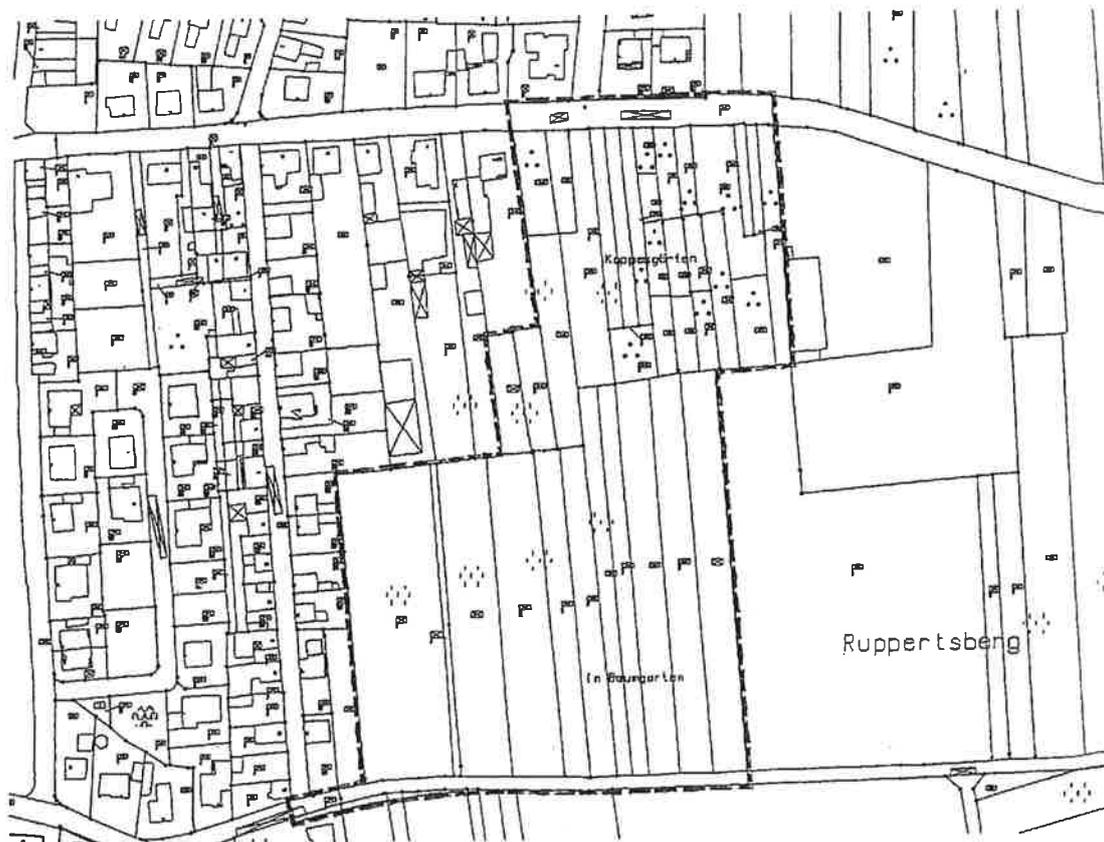


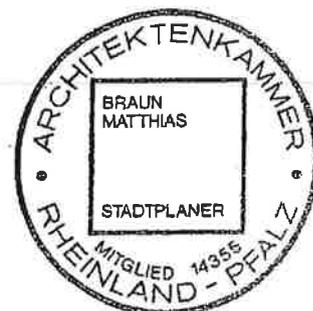
GEMEINDE RUPPERTSBERG

BEBAUUNGSPLAN „KAPPESGÄRTEN“



Erarbeitet im Auftrag der
GEMEINDE RUPPERTSBERG

Frankenthal, im September 2005/mb/S034



MATTHIAS BRAUN
DIPL.-ING. STADTPLANER/ARCHITEKT

Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233/366566, Fax.: 06233/366567
Bgm. - Trupp - Straße 11, 67069 Ludwigshafen, Tel.: 0621/65792-66, Fax.: -67

STADTPLANUNG

RAUM- U. UMWELTPLANUNG

ARCHITEKTUR

GEMEINDE RUPPERTSBERG

BEBAUUNGSPLAN "KAPPESGÄRTEN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V.m. § 233 und § 244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22. 4. 1993 (BGBl. I S 446) BGBl. III 213-1-2.

Inhalt

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Grundstücksgröße
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude
6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
Regelung der Oberflächenwasserversickerung,
wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
Ersatzflächen
9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Bedeutung der Eintragungen in der Nutzungsschablone:

Bereiche AA1/A2:

MD = Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Bereiche A3:

MI = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

Bereiche B/B1:

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind:

1. Anlagen für Verwaltung,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für den Bereich A/A1/A2

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,6
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Firsthöhe: 10 m
- Dachneigung: (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Für den Bereich B/B1/A3

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Firsthöhe: 10 m
- Dachneigung: (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bezugshöhe ist die Höhe, die in der Mitte der gesamten am Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie an der Oberkante des fertigen Straßenniveaus gemessen wird.

3. Grundstücksgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Einzelhäusern dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 360 m² nicht unterschreiten.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 200 m² nicht unterschreiten.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

Als Bauweise wird generell die offene Bauweise festgesetzt.

Je nach Eintragung in die Nutzungsschablone sind
(ED) nur Einzel- und Doppelhäuser oder
(o) Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.

- 5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
Pro Reihenhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50 m zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
- 6.2 Die Fläche innerhalb der Sichtdreiecke ist von jeder Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen und Einfriedungen gemessen, an jeder Stelle der Sichtdreiecke, eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Für die Sichtdreiecke gilt die RAS-K 1.
- 7. Nebenanlagen, Garagen, Kfz-Stellplätze oder Carports**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 Abs. 1 BauNVO)
- 7.1 Vor Garagen ist eine zusätzliche Abstandsfläche (zur Straßenbegrenzungslinie) von mindestens 5,00 m Länge zu schaffen, falls in der Planzeichnung durch die Darstellungen zu den Stellplätzen und Garagen keine anderen Festsetzungen getroffen sind (straßenseitig vor die überbaubare Grundstücksfläche vorgelagerte Garagen- bzw. Stellplatzbereiche mit dazwischenliegenden privaten Grundstücksflächen).
- 7.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit sie gemäß § 62 LBauO genehmigungsfrei sind - können auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.
Hinsichtlich der Anzahl der nachzuweisenden Pflichtstellplätze ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ruppertsberg vom 01.12.2001 anzuwenden.
- 7.3 In der „Fläche für die Landwirtschaft“ sind keine grenzständigen Nebengebäude zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8.1 Nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen (Arten siehe Artenliste im Anhang).

8.2 Schutz von Boden

Zur Sicherung des Oberbodens ist der abzutragende Oberboden entsprechend der DIN 18815 zu sichern und schonend zu lagern (Mieten maximal 2 m hoch und 4 m breit) bevor er einer Folgenutzung (möglichst vor Ort) zugeführt wird.

8.3 Ersatzflächen

8.3.1 Auf den Flurstücken 5866/2 und 5866/3 ist eine Streuobstwiese anzulegen (M1). Je 200 m² Fläche ist ein standortgerechter heimischer Obstbaum-Hochstamm entsprechend der beigelegten Pflanzenliste neu zu pflanzen. Auf der gesamten Fläche ist durch Ansaat eine standortgerechte Wiese zu entwickeln. Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern. Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

8.3.2 Auf dem Flurstück 2200/3 sind entsprechend der Maßnahmenpläne im Landespflegerischen Planungsbeitrag eine oder mehrere mind. 1 m tiefe Feuchtmulden anzulegen und anzusäen (M2). Der Bestand der Feuchtwiese ist dauerhaft zu sichern. Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Zusätzlich ist je 200 m² Fläche ein standortgerechter heimischer Hochstamm entsprechend der beigelegten Pflanzenliste neu zu pflanzen (§9(1)Nr.25a BauGB).

8.3.3 Auf den Flurstücken 1634 und 1634/1 ist als Abgrenzung zu den Wirtschaftswegen ein 10 m breiter Gehölzstreifen (ca. 1470 m² Fläche) mit standortgerechten Gehölzen der beigelegten Pflanzenliste anzulegen (M3). Diese Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3.Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m.

Die übrige Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen (M4). Je 200 m² Fläche ist ein standortgerechter heimischer Obstbaum-Hochstamm entsprechend der beigelegten Pflanzenliste neu zu pflanzen (§9(1)Nr.25a BauGB). Auf der gesamten Fläche ist durch Ansaat eine standortgerechte Wiese zu entwickeln. Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern. Die Wiesenflächen sind durch einschürige Mahd oder einmalige Beweidung (keine Standweide) ab Mitte Juli zu pflegen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Im Südlichen Bereich der Flurstücke 1634 und 1634/1 ist entsprechend der Maßnahmenpläne im Landespflegerischen Planungsbeitrag eine mind. 1 m tiefe Feuchtmulden und etwa 500 m² großen flachen Mulde anzulegen und anzusäen (M5). Durch diese Maßnahme sollen in der Nähe des Schleitgrabens feuchte Standortbedingungen geschaffen werden, die in der Niederung durch das Anlegen der Entwässerungsgräben und Bodenmelioration weitgehend verschwunden sind.

Flächenbilanz und Zuordnung der Maßnahmen

Als Ausgleich für die öffentlichen Eingriffe werden 2707 m² Streuobstwiese auf Flurstück 1634 + 1634/1 entwickelt.

Die verbleibenden 15,5 m² (Maßnahme 2707m² - Ausgleichsbedarf 2691,50 m² - 15,5 m²) werden auf den Eingriffe der privaten eingerechnet.

Als Ausgleich für die privaten Eingriffe werden 7816 m² Streuobstwiese auf Flurstück 5866/2 + 3, 5 579 m² Feuchtwiese auf Flurstück 2200/3 sowie 1470 m² Gehölz auf Flurstück 1634 + 1634/1 entwickelt.

(siehe unter Hinweise „Landespflegerischer Ausgleich zum Bebauungsplan“)

**8.4 Regelung der Oberflächenwasserversickerung,
Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.16 iVm. Nr.20 u. Nr.25 BauGB)**

Notwendige Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

siehe auch Empfehlungen unter III. Hinweise und Empfehlungen

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

Die im Plan gekennzeichneten „Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind mit einer mehrreihigen, stufig aufgebauten Pflanzung ausschließlich mit standortgerechten Gehölzen der beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Pro 1,5 qm dieser Fläche ist eine freiwachsende Hecke (ohne Schnitt) oder pro 2 qm ein Strauch und pro 100 qm Fläche ein Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Reihenabstand 1,5 m.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

10.1 Lärmschutzbebauung A1 /A3

Bereich A1:

In einem Abstand von 6 m bis 25 m zur südlichen Grenze der K 10 ist ein in Ost-West-Richtung durchgehender Schallschirm mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante der K 10 zu errichten.

Bereich A3:

Im Bereich A3 ist ein in Ost-West-Richtung durchgehender Schallschirm mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante der nördlich verlaufenden Straßenverkehrsflächen zu errichten.

Erläuterung: Dieser Schallschirm kann beispielsweise aus einer Verkettung von Hauptgebäuden, Nebengebäuden, Garagen bestehen, die - auch im Bereich von Abstandsflächen - durch Mauern miteinander verbunden sind, so dass parallel zur Straße K10 bzw. zu den Dorfgebieten hin ein mindestens 3 m hoher durchgehender Schallschirm entsteht.

10.2 Bereich A1:

Bei baulichen Anlagen entlang der K 10 ist durch geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass die Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - nur Fenster zu der von der Hauptstraße (K10) abgewandten Gebäudeseite (Südseite) haben.

Sofern von dieser Grundrissorientierung abgewichen wird, sind die Außenbauteile der Nord-, Ost- und Westfassaden von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können (bspw. Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer) entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Kapitel 5 vom November 1989 auszuführen. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Tabelle 8 zugrunde zu legen. Zum Schlafen genutzte Räume (bspw. Schlafräume und Kinderzimmer), die kein zur Belüftung dienendes Fenster in der Südfassade aufweisen, sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen. Außenwohnbereiche sind auf der Südseite der Gebäude anzulegen.

10.3 Bereich A2:

Bei baulichen Anlagen im Bereich A2 ist durch geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass die zum Schlafen genutzten Räume mit Fenstern zur Belüftung in Richtung Osten ausgestattet sind.

Weiterhin sind die Außenbauteile der Nord-, West- und Südfassaden von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können (bspw. Wohnräume, Kinderzimmer und Schlafräume, sofern von der oben genannten Grundrissorientierung abgewichen wird) entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Kapitel 5 vom November 1989 auszuführen. Es sind die Anforderungen an die

Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Tabelle 8 zugrunde zu legen. Zum Schlafen genutzte Räume (bspw. Schlafräume und Kinderzimmer), die kein zur Belüftung dienendes Fenster in der Ostfassade aufweisen, sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

10.4 Bereich A3:

Bei baulichen Anlagen im markierten Bereich A3 ist durch geeignete Grundrissorientierung sicherzustellen, dass die Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeiträumen - nur Fenster von den landwirtschaftlichen Betrieben abgewandten Gebäudeseite (Südseite) haben.

Sofern von dieser Grundrissorientierung abgewichen wird, sind die Außenbauteile der Nord-, Ost- und Westfassaden von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen oder hierzu genutzt werden können (bspw. Wohn-, Schlafräume, Kinderzimmer) entsprechend den Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Kapitel 5 vom November 1989 auszuführen. Es sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Tabelle 8 zugrunde zu legen. Zum Schlafen genutzte Räume (bspw. Schlafräume und Kinderzimmer), die kein zur Belüftung dienendes Fenster in der Südfassade aufweisen, sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen. Außenwohnbereiche sind auf der Südseite der Gebäude anzulegen.

10.5 Lärmschutzwand zum Parkplatz des Sportplatzes:

Entlang der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (im Bereich des Flurstücks Nr. 1100/2) zum Parkplatz des Sportplatzes des Turnvereins 1894 e.V. Ruppertsberg (Flurstück Nr. 1096) ist –unter Berücksichtigung des Sichtdreieckes- von der Grundstücksgrenze an der Kreisstraße K10 im Norden bis zum nördlichen Ende der Gebäude auf dem Vereinsgelände mit einem seitlichen Abstand von höchstens 1m zur oben genannten Plangebietsgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über der Parkplatzoberkante zu errichten (zur Lage und Ausdehnung siehe auch Begründung zum Bebauungsplan / schalltechnische Untersuchung). Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden A-bewerteten Schall um wenigstens 25 dB vermindern (dämmen).

(siehe Der Bundesminister für Verkehr Abteilung Straßenbau, "Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - Ausgabe 1988 - (ZTV-Lsw 88)", Kapitel 3.2, Verkehrsblatt Dokument Nr B 6508 - Vers. 88.2)

Sofern auf dem Flurstück Nr. 1100/2 bauliche Anlagen in Grenzbebauung zum Parkplatz mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Parkplatzoberkante errichtet werden, kann die Lärmschutzwand im Bereich der Grenzbebauung unterbrochen werden. In diesem Fall muss die Lärmschutzwand seitlich lückenlos an diese Grenzbebauung angeschlossen werden.

10.6 Fläche für die Landwirtschaft

Zu den direkt angrenzenden Wohnbau- und Gartengrundstücken ist eine 2 m hohe begrünte Einfriedungsmauer zu errichten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GESTALTUNGSSATZUNG

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S.365)

Inhalt

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2. Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen
3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung

1. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind - mit der Ausnahme für Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - nur geneigte Dächer zulässig.

Auf Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bei Gartenlauben und Geräteschuppen sind auch begrünte Flachdächer (bis 15 Grad) zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt 30 - 40 Grad.

Ausnahmen:

- Pultdächer und aus Pultdächern zusammengesetzte Dächer dürfen eine flachere Dachneigung haben.
- Nebenanlagen mit geneigtem Dach in den rückwärtigen Grundstücksflächen dürfen eine flachere Dachneigung haben.

1.1.3 Fassaden

- Fensterlose Wandflächen, Garagen, Brandwände und Hofmauern sind mit Fassadenbegrünung zu versehen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze / 2 m².

2. **Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Grundstücksflächen** (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind - unter Berücksichtigung der Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen - gärtnerisch anzulegen.

Arbeits- oder Lagerplätze sind hier nicht zulässig.

3. **Einfriedungen, Abgrenzungen, Stellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung**
(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
- 3.1 Abstellplätze für Mülltonnen sind durch dichte standorttypische Bepflanzung einzugrünen und vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 3.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind von jeglichen Einfriedungen und Toren freizuhalten
- 3.3 Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinien wird auf 1,50 m beschränkt.
- 3.4 Die Höhe der Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen wird auf max. 2,00 m beschränkt.
- 3.5 Heckeneinfriedungen und Grünpflanzungen unterliegen generell dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.
- 3.6 Die Sichtdreiecke dürfen durch die Einfriedungen nicht beeinträchtigt werden.

III. HINWEISE

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Zur Stromversorgung der privaten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bereiche zur Einspeisung im Rahmen der Erschließungsplanung vom Versorgungsträger bereits in der örtlichen Lage festgelegt worden. Auskünfte hierzu sind beim zuständigen Versorgungsträger einzuholen. Es ist erforderlich, sich bei der Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen bereits im Stadium der Vorplanung diesbezüglich mit dem Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.

Sämtliche Arbeiten an bestehenden Leitungen der Pfalzwerke AG sind mit diesen im Vorfeld abzustimmen. Es ist erforderlich, sich vor der Realisierung geplanter Maßnahmen mit der zuständigen Organisationseinheit der Pfalzwerke AG (Netzteam Maxdorf) in Verbindung zu setzen.

Es wird empfohlen, die Grünflächen als arten- und strukturreicher Hausgarten (Zier- und Nutzgarten) mit standortgerechten einheimischen Pflanzenarten unter Verzicht auf Mineraldünger und chemische Pflanzenschutzmittel anzulegen.

Im Baugebiet ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Die Anforderungen der DIN 4020 an den Baugrund sind zu beachten.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sind Auffangvorrichtungen und Sammelbehälter vorzusehen. Es soll als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit versickert werden. Sofern Brauchwasseranlagen für den häuslichen Gebrauch bestimmt sind, sind diese Anlagen gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung von 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Bodenverdichtungen insbesondere während der Bauphase im Bereich der Versickerungsflächen sind zu unterlassen, da ansonsten eine wesentliche Verschlechterung der Versickerungsfähigkeit die Folge ist und die gesamten Entwässerungskonzeption überarbeitet werden muss.

Die Festsetzungen der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Ruppertsberg sind zu berücksichtigen.

Landespflegerischer Ausgleich zum Bebauungsplan:

Zu dem Plangebiet wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet der Ausgleichsmaßnahmen gemäß vorliegender Planung (siehe textl. Festsetzungen, Planzeichnung, Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag) vorsieht.

Zusätzlich wurde im Verlauf des Bauleitplanverfahrens für den Bereich der Schleitgrabenniederung ein Zweckflurbereinigungsverfahren eingeleitet das eine Optimierung der landespflegerischen Ausgleichsflächen vorsieht. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Landespflegebehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim abgeschlossen. Dieser Städtebauliche Vertrag wird Anlage und Gegenstand des Bebauungsplans.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ruppertsberg

Frankenthal, im September 2005/S034/tf050923



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-3665-66, Fax -67 u. Tel. 0621-65792-66, Fax: -67

9 PFLANZENLISTE

9.1 Standortgerechte Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Heister, 2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus torminalis	Elsbeere

Bäume 3. Ordnung

2 xv, Höhe 150 - 175 cm.

Malus silvestris	Wildapfel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Sträucher

2 xv, Höhe 60 - 100 cm.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa u. gallica	Weinrose u. Essigrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Mespilus germanica	Echte Mispel
Frangula alnus	Pulverholz
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere

<i>Philadelphus coronarius</i>	Gemeiner Pfeifenstrauch
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

9.2 Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen

x = Kletterhilfe,

a = Schatten / s = Sonne

<i>Aristolochia mac.</i>	Pfeifenwinde	x	a
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	x	s
<i>Celastrus orbicula.</i>	Baumwürger	x	s
<i>Euonymus fortunei</i>	Spindelstrauch		a
<i>Hedera helix</i>	Efeu		a
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen	x	s
<i>Hydrangea petiol.</i>	Kletterhortensie		a
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe	x	s/a
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winterjasmin	x	s
Lonicera-Arten	Geißblatt	x	a
<i>Parthenocissus tricus.</i>	Wilder Wein		s
<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich	x	s
<i>Rubus henryi</i>	Kletterbrombeere	x	s
<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe	x	s
<i>Wisteria sinensis</i>	Glyzinie	x	s
Spalierobst		x	s
Kletterrosen		x	s

9.3 Obstgehölze

Äpfel:

"Boskoop"
 "Gewürzluiken"
 "Gravensteiner"
 "Grauer Herbstrenette"
 "Roter Berlepsch"
 "Gartenmeister Simon"
 "Berner Rosenapfel"
 "Blumberger Langstiel"
 "Herzogin Olga"
 "Lausitzer Nelkenapfel"
 "Heiss' Später"
 "Roter Bellefleur"
 "Roter Zieglerapfel"
 "Leipferdinger Langstiel"
 "Vilstaler Weißapfel"
 "Purpurroter Cousinot"

Birnen:

"Clapps Liebling"
 "Gellerts Butterbirne"
 "Gute Graue"

"Grüne Jagdbirne"
"Bosc's Flaschenbirne"
"Doppelte Philippsbirne"
"Augustbirne"
"Mollebusch"
"Rote Bergamotte"

Kirschen:

"Große Schwarze Knorpel"
"Schauenburger"
"Braune Leberkirsche"
"Große Prinzessin (Napoleon)"
"Frühe Rote Meckenheimer"

Pflaumen:

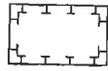
"Hauszwetsche"
"Anna Späth"
"Wangenheimer Frühzwetsche"
"Schöne aus Löwen"
"Franz-Joseph I"
"Kandeler Zuckerzwetsche"
"Große Eierzwetsche"
"Große Grüne Reneklode"

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (Bau GB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),
geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) i.V.m. § 233 und §
244 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt
geändert durch Gesetz am 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der
Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und
Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990
sowie die Anlage zur PlanzVO 90 (BGBl. 1991 I S.58)
4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)
vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2005 (GVBl. S. 154)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.
Dezember 2003 (GVBl. S. 390)
sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar
1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Landesgesetzes zur Fortführung der
Verwaltungsvereinfachung vom 08. April 1991
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz am
21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
7. Landesgesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege
(Landespflgegesetz - LPflG)
in der Fassung vom 5. Februar 1979 (GVBl. S.36),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I 1996 S. 1695),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1746)
9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz
(Landeswassergesetz - LWG)
in der Fassung vom 14. Dezember 1990
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.01.2004, GVBl. 2004, S. 54
10. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)
vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003
11. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen,
Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005 S. 1865)

Legende Ersatzflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



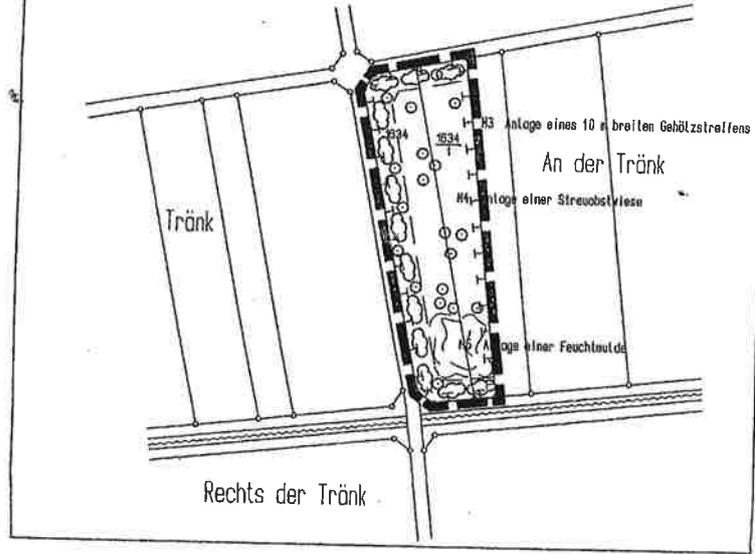
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

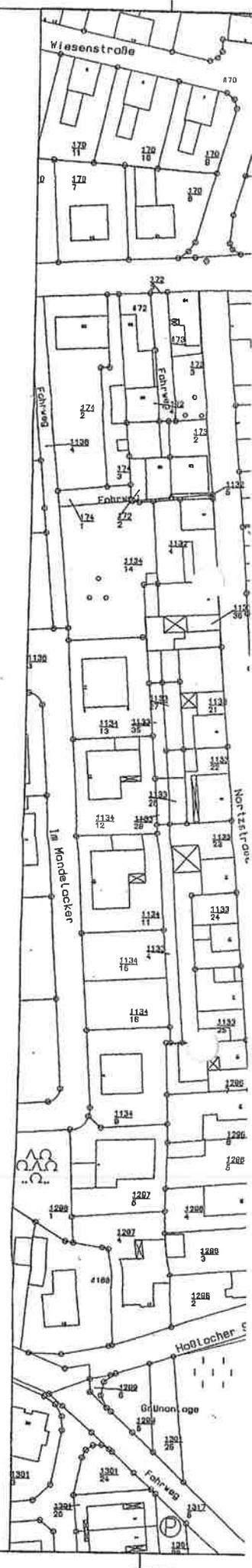
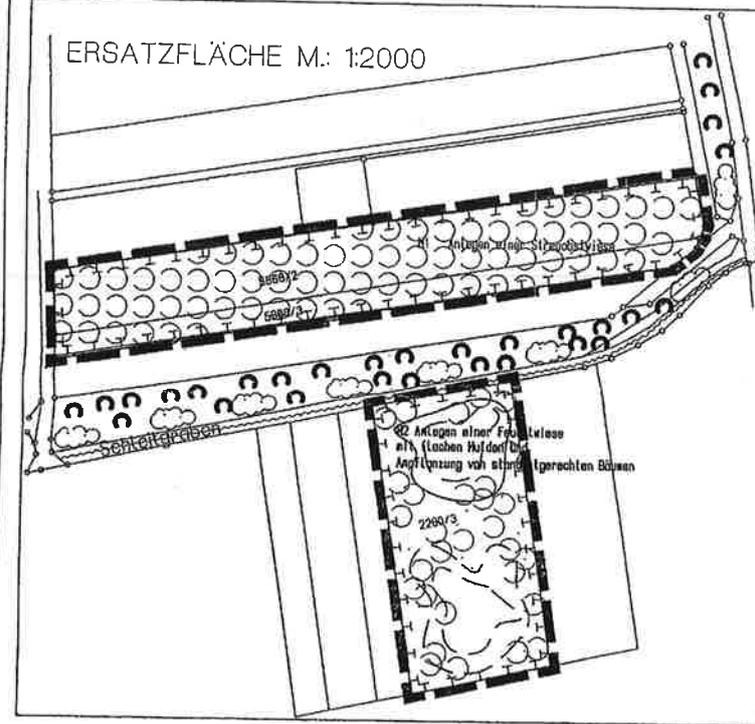


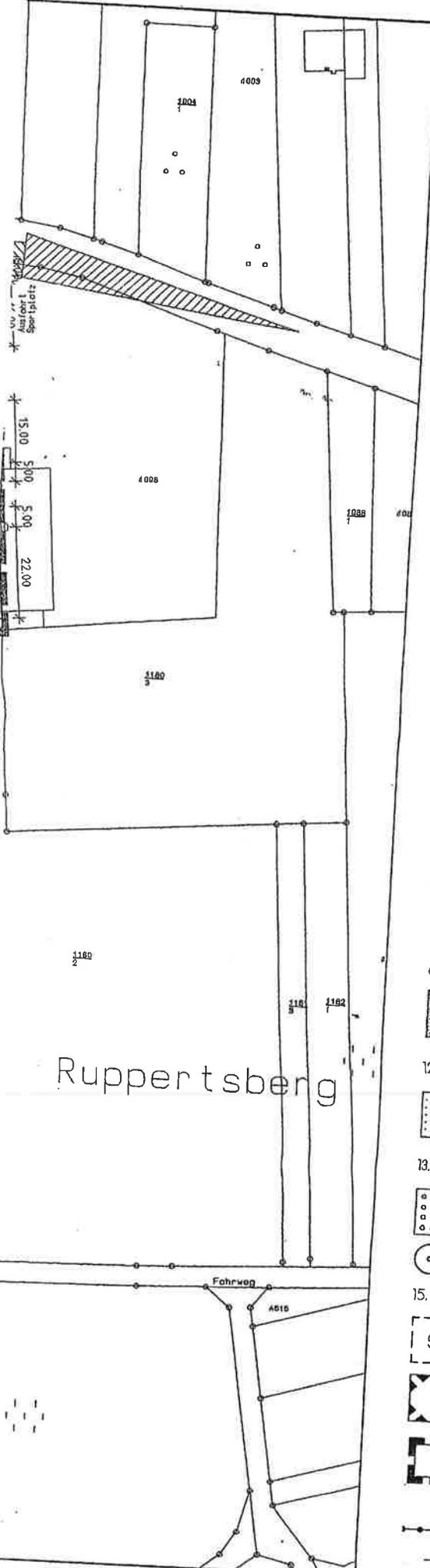
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ERSATZFLÄCHE M.: 1:2000



ERSATZFLÄCHE M.: 1:2000





FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSTYP / SCHALLSCHUTZBESTIMMUNG	GESCHOSSIGKEIT / MAXIMALE FRIESTRICH
GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
DACHNEIGUNG	BAUWEISE

A		A3	
MD A	II / FH=10m	M1 A3	II / FH=10m
0,8	12	0,4	0,8
30-40 GRAD	△ ED	30-40 GRAD	○

A1		B	
MD A1	II / FH=10m	WA B	II / FH=10m
0,8	12	0,4	0,8
30-40 GRAD	△ ED	30-40 GRAD	△ ED

A2		B1	
MD A2	II / FH=10m	WA B1	II / FH=10m
0,8	12	0,4	0,8
30-40 GRAD	△ ED	30-40 GRAD	○

Legende

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6. Verkehrsflächen
 - [Hatched] Strassenverkehrsflächen
 - [Diagonal lines] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ✓ WW Verkehrsberuhigter Bereich Wirtschaftsweg
- 9. Grünflächen
 - [Dotted] Grünflächen
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald
 - [Dotted] Fläche für die Landwirtschaft
- 13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 - [Dotted with circles] Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen
 - [Dashed box] ST/GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (ST), Garagen (GA) und Gemeinschaftsanlagen
 - [Wavy border] Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - [Thick border] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - [Dotted line] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Ruppertsberg