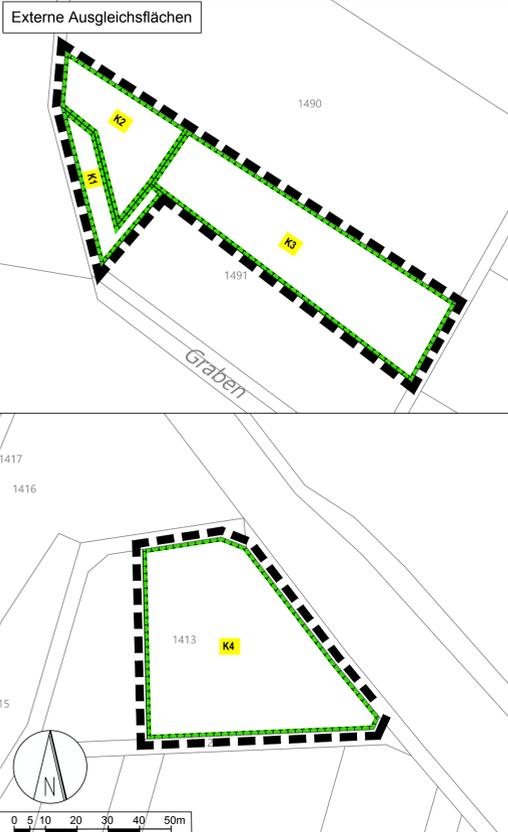


Gebietsbezeichnung		WA
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß		0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß		0,8
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		II
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Mindestmaß		0,15 m
Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höchstmaß		0,5 m
Traufhöhe als Höchstmaß		6,5 m
Gebäudehöhe als Höchstmaß		11,5 m
Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß		2
Bauweise		0
Hauptyp		E

Maßnahmen	
M1	Stillich des Grabens: Rüdung von Säleapppeln und Baumweiden Nördlich des Grabens in die Böschung; Pflanzung von Steleichen und Flatterulmen
M2	Wässerrandstreifen: Gehölzaufwuchs durch Sukzession zulassen Keine Pflege
M3	4 Abschnitte mit 3-reihigen Hecken Lücken der Sukzession überlassen
M4	Pflanzung von Wildobst oder Bäumen 2. Ordnung Anlegen eines Wiesenstreifens
M5	Sickermulde und Randbereiche mit artenreichem Saatgut Kein Einbau von Oberboden

Maßnahmen	
K1	Pflanzung 3-reihige Hecke mit Bäumen 2. Ordnung
K2	Sukzession, Gehölzaufwuchs zulassen
K3	Obstbäume ergänzen, Extensive Wiesenutzung
K4	Extensive Wiesenutzung durch Mahd oder Beweidung



- B 6.6.4 Heimische Sträucher:**
- | | |
|--------------------|----------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Rosa spec. | Wildrosen |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasselnuß |
| Crataegus monogyna | Eingriffel. Weißdorn |
| Salix caprea | Salweide |
| Euonymus europaeus | Pflaferhütchen |
| Sambucus nigra | Schwarze Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum vulgare | Liguster |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
- B 7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Luftwärmepumpen sind entweder in ein Haupt- oder Nebengebäude (bspw. Garage) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (bspw. mit Vorsatzschalen).
- B 8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- B 8.1 Anpflanzen von Bäumen**
Je Baugrundstück sind mind. 2 standortgerechte heimische Bäume zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- B 8.2 Erhalt von Gehölzstrukturen**
B 8.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind alle Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
B 8.2.2 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Entfernung dieses Baums ist zulässig, wenn die Herstellung einer Zufahrt zum Baugrundstück dies erfordert. Der ggf. entfallene Baum ist innerhalb der Maßnahmefläche K4 zu ersetzen.
- B 9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
Auf den Baugrundstücken wird innerhalb eines 3 m breiten Streifens ab der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt, soweit diese zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
- B 10 Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die externen Maßnahmen zum Ausgleich gem. Festsetzung B 6.4 werden vollständig den Baugrundstücken des Plangebiets zugeordnet.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

- C 1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)**
- C 1.1 Dachform und Dachneigung**
Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich Dachformen und Dachneigungen.
- C 1.2 Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf auf jeder Gebäudesseite 1/2, die Breite jeder Einzelgaube 1/3 der Gebäudebreite, max. jedoch 4,0 m, nicht überschreiten.
- C 1.3 Dacheinschnitte**
Dacheinschnitte (Loggien) sind allgemein zulässig. Es gilt die Längeneinschränkung wie bei Ziff. 1.2.
- C 1.4 Dacheindeckung**
C 1.4.1 Die Dacheindeckung ist kleinteilig und nicht reflektierend sowie nicht blendend in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit auszuführen. Dacheindeckungen aus Metall, Kunststoff oder Faserzementplatten sind nicht zulässig.
C 1.4.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind von der Festsetzung C 1.4.1 ausgenommen.
C 1.4.3 Die Flachdächer sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tieftragendächern muss mind. 40 cm betragen.
- C 2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)**
- C 2.1 Höhe von Einfriedungen und Stützmauern**
C 2.1.1 Einfriedungen und Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 2,0 m nicht überschreiten. Gleiches gilt für eine Kombination aus Einfriedung und Stützmauer. Stützmauern, die eine Höhe von 1,0 m überschreiten, sind zu begrünen. Die Pflanzqualität gem. B 6.5 und die Artenliste gem. B 6.6 sind zu beachten.
C 2.1.2 Im Vorgartenbereich - Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenfälligen Baugrenze - dürfen Einfriedungen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Gleiches gilt für eine Kombination aus Einfriedung und Stützmauer.
- C 2.2 Böschungen und Stützmauern**
Mehrere Böschungen und Stützmauern müssen untereinander mind. einen Abstand von 3 m einhalten.
- C 2.3 Gestaltung von Einfriedungen**
Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie reihigen Anpflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie die Verwendung nicht heimischer Gehölze (z.B. alle Arten von Kirschlorbeeren) sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzqualität gem. B 6.5 und die Artenliste gem. B 6.6 sind zu beachten.
- C 3 Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)**
- C 3.1 Vorgärten**
C 3.1.1 Der Vorgartenbereich - Flächen zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenfälligen Baugrenze - ist zu mind. 50 % zu begrünen und darf nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Bei Eckgrundstück gilt dies auf beiden Vorgartenseiten.
C 3.1.2 Der Vorgartenbereich ist an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis deren Höhenniveau aufzufüllen oder abzugraben.
- C 3.2 Stützmauern**
Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind unverriegelt zu lassen und zu begrünen. Die Festsetzung gem. B 6.1.4 ist zu beachten.
- C 4 Stützmauerpflichtung (§ 88 Abs. 3 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBAuO)**
Die Stützmauerpflichtung gem. § 47 Abs. 1 LBAuO wird erhöht. Es sind „notwendige Stützmauern“ in folgender Zahl nachweisen: 2 Stützmauer je Wohnung

Teil D - Schriftliche Hinweise

- 1 Belange des Umweltschutzes**
- 1.1 Bodenschutz**
1.1.1 Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
1.1.2 Im Bereich des Plangebietes kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonunterkanteleiste erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührenden Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftungen (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll. Eine Radonuntersuchung soll dabei den folgenden fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz folgen: Messungen im Gestein/Boden sollten Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) sein, damit diese aussagekräftig sind. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen - bedingt durch Witterungseinflüsse - sehr stark schwankt. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugrubenfläche an mehreren Stellen (mindestens 6/m²) gleichzeitig durchzuführen. Die für wissenschaftlich aussagekräftige Ergebnisse jeweils adäquate Anzahl ergibt sich in Abhängigkeit von der spezifischen geologischen Situation.
Zur allgemeinen Verbesserung der Datengrundlage sind die Ergebnisse der Untersuchungen an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu übermitteln.
- 1.2 Klima**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° sollen dauerhaft extensiv begrünt werden. Dabei sollte eine mind. 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht vorgesehen werden. Es sollten heimische Pflanzengesellschaften verwendet werden, z.B. Sedum-Gras-Kraut-Begrünung.
- 1.3 Artenschutz**
Für sämtliche Außenanlagen sollen insektenverträgliche, z.B. mit Natriumdampfhochdrucklampen betriebene, Beleuchtungskörper verwendet werden. Zum Schutz der vorhandenen Vogelwelt sollen sämtliche Rodungsmaßnahmen während der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.
- 1.4 Gewässerschutz**
Bauliche und sonstige Anlagen bedürfen im Bereich des Gewässerschutzstreifens eine Genehmigung nach WHG bzw. LWG.
- 2 Archäologische Denkmalpflege**
Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
1. Die ausführenden Baufirmen (auch jene, die für die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen beauftragt werden) sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund (auch Kleinfundmaler, wie z.B. Grenzsteine) unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
3. Kampfmittel
Eine Kampfmittelverurkundung für das Projektgebiet „Weitersweiler Neun Morgen“ liegt vor und kommt nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnten. Die Kampfmittelfreiheit wurde bestätigt. Es sind keine weiteren Kampfmittelüberprüfungen nötig.
4. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Hochwasserangepasste Bauweise
Es wird empfohlen, entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Entwässerungsrinne zu errichten, die Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken fernhält.
Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise, z.B. durch die Wahl von hochwasserresistenten Materialien, empfohlen. Ferner sollten die Zugänge zum Haus so hergestellert werden, dass Türen nach außen geöffnet werden können. Damit soll das Eindringen von anstehenden Niederschlagswasser erschwert werden.
6. Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Landesbaurecht Rheinland-Pfalz (LBAuO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015 | S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. | S. 583).
Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. | S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. | S. 245).
Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. | S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. | S. 209).

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gefasst	am	03.08.2016
Bekanntmachung im Amtsblatt	vom	08.12.2016
1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gefasst	am	23.11.2016
Bekanntmachung über die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am	08.12.2016
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit	vom	09.03.2018
	bis einschließlich	09.04.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt	vom	01.03.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom	26.02.2018
	Frst bis einschließlich	09.04.2018
Abwägung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	am	13.06.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom	27.09.2019
	bis einschließlich	30.10.2019
Bekanntmachung im Amtsblatt	vom	19.09.2019
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom	25.09.2019
	Frst bis einschließlich	30.10.2019
Abwägung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	am	13.05.2020
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom	20.07.2020
	bis einschließlich	19.08.2020
Bekanntmachung im Amtsblatt	vom	09.07.2020
Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit	vom	03.07.2020
	bis einschließlich	19.08.2020
Abwägung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	am	04.11.2020
Satzungsbeschluss gefasst	am	04.11.2020
Vorlage des Bebauungsplanes an die zuständige Genehmigungs- bzw. Anzeigebehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB	am	07.05.2021
Inkrafttreten nach § 10 Abs. 3 BauGB, § 24 GemO	am	19.01.2023

Genehmigungsvermerke

Der Bebauungsplan "Neun Morgen" wurde mit Verfügung vom _____, von der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, untere Landesplanungsbehörde, genehmigt.
Kirchheimbolanden, _____ Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 Abs. 4 S. 4 BauGB (DS VG Gollheim) / Gollheim, den 02.12.2022

Ausfertigungsvermerke

Ausfertigung	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates überein und ist unter Einhaltung der für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften zur Aufstellung von Bebauungsplänen zustande gekommen.
	Weitersweiler, 28.04.2021 gez. Busch (DS) Ortsbürgermeister
Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB)	Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 19.01.2023 Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
	Weitersweiler, 01.02.2023 gez. Busch (DS) Ortsbürgermeister

Lage in der Gemeinde



ORTSGEMEINDE Weitersweiler

BEBAUUNGSPLAN "Neun Morgen"

Stand: 04.11.2020	Maßstab: 1:1000
Proj.Nr.: 16goe06	Bearbeiter: ME/MS

Teil A - Erläuterung der Planzeichnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 4 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg
 - Wirtschaftsweg
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Gewässer III. Ordnung (Helgesgraben)
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Ausgleichsmaßnahmen M1 - M5, K1 - K4 (extern)
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Entfall von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Höhenlinien
 - 10 m Gewässerschutzstreifen (Helgesgraben)
 - Richtfunkttrasse

Teil B - Textliche Festsetzungen

- B 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B 1.1 Allgemeine Wohngebiete**
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- B 1.2 Nicht zulässige Nutzungen**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- B 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- B 2.1 Höhe baulicher Anlagen - Bezugspunkte**
B 2.1.1 Bezugshöhe Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Grundstücksmittellinie; bei Eckgrundstücken in der Grundstücksmittellinie auf der Seite der Zufahrt.
B 2.1.2 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF)
Zur Ermittlung der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss ist die Bezugshöhe gemäß B 2.1.1 heranzuziehen.
B 2.1.3 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gem. B 2.1.1 und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.
B 2.1.4 Gebäudehöhe
Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe gem. B 2.1.1 und dem obersten Gebäudeabschluss (First).
- B 2.2 Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)**
Gemäß § 20 Abs. 3 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.
- B 3 Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)**
- B 3.1 Garagen**
Garagen sind mindestens 5 m hinter die Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zurückzustellen. Dieser Mindestabstand muss bei Eckgrundstücken nur an einer Seite zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingehalten werden.
- B 3.2 Nebenanlagen**
Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird eine maximale Größe von insgesamt 25 m² pro Baugrundstück zugelassen.
- B 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Gegenüber Wirtschaftswegen ist ein 0,5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (bspw. Einfriedungen, Garagen, Gartenhäuschen) und Versiegelung (bspw. Pflasterungen) freizuhalten. Bepflanzungen richten sich nach dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

- B 5 Bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)**
- B 5.1** Die Unterkanne von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden (wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.) muss mindestens 15 cm über der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
- B 5.2** Die Oberkante des Fertigfußbodens von Gebäuden, Garagen und Nebengebäuden muss mindestens 15 cm und darf höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß B 2.1.1 liegen.
- B 5.3** Im Bereich von Entwässerungsanlagen (bspw. Abflussrinnen, Regenrückhaltebecken) und in deren näheren Umfeld sind keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bspw. Verteilerkästen) zulässig.
- B 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- B 6.1 Vermeidungsmaßnahmen**
B 6.1.1 Zum Schutz des Oberbodens und zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit ist der Oberboden vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahme abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumasschen verdichtet, mit Unterboden vermisch oder überlagert werden.
B 6.1.2 In den Uferbereichen des Helgesgrabens sind alle Bäume - bis auf im Landespflegeischen Planungsbeitrag genannten - zu erhalten und zu schützen. Der nördlichste im Straßenrandbereich der ehemaligen Kreisstraße stehende Obstbaum (Mirabelle) ist zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauarbeiten ist er gemäß DIN 1820 zu schützen. Der Baum darf entfallen, wenn eine Zufahrt dies erfordert. In diesem Fall ist jedoch eine Ersatzpflanzung auf der externen Ausgleichsfläche K4 vorzunehmen.
- B 6.1.3** Zum Schutz des Helgesgrabens vor Stoffeinträgen und Schutz der begleitenden Gehölze vor Beschädigungen während der Bauphase darf der Gewässerschutzstreifen nicht als Baustelleneinrichtungsfäche oder für die Zwischenlagerung von Baumaterialien und Erdaustrub oder für das Abstellen von Baumaschinen bzw. Baufahrzeugen genutzt werden.
- B 6.1.4** Flächen für Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie notwendige Wege auf dem Baugrundstück sowie deren Unterbau sind wasserdurchlässig herzustellen. Hierfür eignen sich z.B. wassergebundene Decken, im Sand verlegte und mit Fugen versehene Pflasterflächen, Rasengittersteine oder Verbundpflaster mit trichterförmigen und mit Kies gefüllten Wasserreinfläufen.
Innerhalb der unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke ist das Anlegen von vegetationsfreien Stein-, Kies- oder Schotterflächen mit einer Größe von insgesamt 1 m² oder mehr je Baugrundstück nicht zulässig. Auch die nicht befestigten Flächen (bspw. Flächen mit Ziersteinen) sowie deren Unterbau sind wasserdurchlässig herzustellen.
- B 6.2 Artenschutzmaßnahmen**
B 6.2.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen M1-M2 sowie K1-K3 sind mind. 20 Nistkästen für Vögel anzubringen
- B 6.3 Interne Ausgleichsmaßnahmen**
B 6.3.1 Ausgleichsmaßnahme M1
Entlang der Nordseite des Grabens, in die Böschung oder auf die Böschungsoberkante, sind mind. 3 Steleichen und 3 Flatterulmen zu pflanzen. Zu verwenden sind gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.
B 6.3.2 Ausgleichsmaßnahme M2
Der ca. 5 m breite Gewässerrandstreifen nördlich des Helgesgrabens ist zu einer weiteren Ansiedlung von Gehölzen und Hochstauden der Sukzession zu überlassen.
B 6.3.3 Ausgleichsmaßnahme M3
Es sind 4 mind. 5 m breite und mind. 25 m lange Abschnitte mit jeweils 3-reihigen Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Artenliste B 6.6 zu pflanzen.

- Die Bereiche zwischen den Abschnitten sind der Sukzession zu überlassen. Pflanzqualität: Heister und Sträucher
- B 6.3.4 Ausgleichsmaßnahme M4**
Es ist ein mind. 7,5 m breiter Wiesenstreifen mit artenreichem regionalem Saatgut aus Altwiesenbeständen anzulegen. Die Wiese ist 1-2 Mal pro Jahr zu mahlen. Das Mahgut ist abzutransportieren.
Es sind mind. 15 standortgerechte heimische Bäume II. Ordnung gemäß Artenliste B 6.6 zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstämme
- B 6.3.5 Ausgleichsmaßnahme M5**
Es sind Sickermulden herzustellen und sie und ihre Randbereiche mit artenreichem regionalem Saatgut aus Altwiesenbeständen oder Regiosaatgut einzusäen. Die Pflege erfolgt als Extensivwiese mittlerer und magerer Standorte mit 1-2-maliger jährlicher Mahd. Ein Auftrag von Oberboden ist nicht zulässig.
- B 6.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- B 6.4.1 Ausgleichsmaßnahme K1**
Es ist eine mind. 5 m breite und mind. 60 m lange 3-reihige Hecke mit standortgerechten heimischen Bäumen II. Ordnung gem. Artenliste B 6.6 zu pflanzen.
Pflanzqualität: Heister und Sträucher
- B 6.4.2 Ausgleichsmaßnahme K2**
Es ist eine freie Sukzession und flächiger Gehölzaufwuchs zuzulassen.
- B 6.4.3 Ausgleichsmaßnahme K3**
Der Baumbestand ist durch Pflanzung von mind. 10 Wildobstbäumen gem. Artenliste B 6.6 zu ergänzen.
- B 6.4.4 Ausgleichsmaßnahme K4**
Die bestehende Wiese ist extensiv durch jährliche Mahd oder Beweidung zu pflegen. Eine Verbuschung ist zu verhindern.
Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern zu begrünen. Die Pflanzqualität gem. B 6.5 und die Artenliste gem. B 6.6 sind zu beachten.
- B 6.5 Pflanzqualitäten**
Hochstämme: 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 10/12 cm
Heister: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm
- B 6.6 Artenliste**
B 6.6.1 Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe > 15 m):
Salix alba Silber-Weide
Salix fragilis Bruchweide
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stiel-Eiche
B 6.6.2 Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m):
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Trauben-Kirsche
Sorbus aria Mehlbeere
B 6.6.3 Wildobstbäume
Pyrus communis Wild-Birne
Malus sylvestris Wild-Äpfel
Juglans regia Walnuss
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Prunus domestica Zwetschge