IX 38 BEBAUUNGSPLAN Wohnen Am Kirchberg

Planzeichnung

ZEICHENERKLÄRUNG

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Nummerierung gem. Textlichen Festsetzungen)

WA

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA1 - WA3

0,3 II GH_{MAX}

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Gebäudehöhe (§§ 16, 18 BauNVO) in m; (maximale Gebäudeoberkante)

a

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

E

3.2 zulässige Hausform (Einzelhäuser) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

850m² 1000m²

5. Höchstmaße für die Größe der Wohngrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Höchstmaße für die Größe der Wohngrundstücke

St

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Flächen für Stellplätze

1 / 2 WE

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 Maximal zulässige Zahl an Wohneinheiten

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

8.2 Höhenlagepunkt Straßenmitte (in m üNN) der fertig ausgebauten Erschließungsstraße.V.m.. § 9 Abs. 3:

H1: 273,5	S1: 274,5	H=Höhenlage
H2: 274,5	S2: 274	Haupterschließung
H3: 273,5	S3: 277	
H4: 272,5	T1: 284	S=Höhenlage
H5: 280,0	T2: 284,5	Westlicher Stich
H6: 281,5	T3: 286	
H7: 286,5		T=Höhenlage
H8: 288,5		Östlicher Stich
H9: 286,5		
H10: 274,0		

8.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentlicher Feldwirtschaftsweg

8.4 Straßenbegrenzungslinie

8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

9.2 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Entwässerung (naturnahes Regenrückhaltebecken)

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünfläche Streuobstwiese

10.2 Öffentliche Grünfläche, Nachbarschaftstreff

10.3 Öffentliche Grünfläche, Randbegrünung

10.4 Öffentliche Grünfläche, Sichtschutz

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

12.1 Eingrenzung des vorhandenen Biotopkomplexes (Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG)

M1 - M5

12.2 Verortung von Ausgleichs-/Erhaltungsmaßnahmen

13. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13.1 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers

14. Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Minderung oder Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

14.1 Isophonenfläche mit passiven Maßnahmen zum Lärmschutz gegenüber der Autobahn

15. Flächen zur Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

15.1 Baum zur Erhaltung

15.2 Neupflanzung Baum (nicht eingemessen)

17. Festsetzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

17.1 Festlegungen von Bereichen für den Bau einer privaten wasserdichten Einfriedungsmauer

SONSTIGE PLANZEICHEN (Fortlaufende Nummerierung)

18. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

19. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen Grünflächen / Maße der Nutzung (Wohngebiete)

20. Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB) "Westwall und Luftverteidigungszone West"

D Bunkerabgrenzung mit Kernbereich und Kabelschächten Westwall-Anlage 372

D Ringstand 9 (nicht eingemessen)

21

21. Bemaßungskette

22. Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

1 Baugebiet
2 GRZ
3 GHmax
4 Vollgeschosse
5 Hausform
6 Bauweise
7 Höchstmaß Größe Wohngrundstücke
8 max. zulässige Wohneinheiten
9 für Baugebiet relevante Pflanzfestsetzung
10 für Baugebiet relevante Boden-/Artenschutzmaßnahmen

23. Potentielle Grundstücksaufteilung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA1 - WA3) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende Nutzungen als unzulässig festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. §§ 16, 19 BauNVO

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer max. GRZ von 0,4 überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16, 20 BauNVO

Festgesetzt werden für die WA maximal II Vollgeschosse.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16, 18 BauNVO

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GH_{MAX}) wird auf 10 m festgesetzt. Die Gesamthöhe entspricht einer absoluten Höhe und inkludiert alle technischen Anlagen oder bauartbedingte Teile wie Aufbauten. Geringfügige Überschreitungen der GH_{MAX} (bis zu einem Meter) können aus technischen Gründen zugelassen werden.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der GH_{MAX} liegt in der Straßenachse (H,S,T) der fertig ausgebauten Erschließungsstraße (s. Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche). Er wird senkrecht zum Gebäude in Gebäudemitte ermittelt. Für Gebäude am Ende von Stichstraßen, wo die Gebäudemitte nicht senkrecht zur Straße ausgerichtet werden kann, ist die Höhe des in der jeweiligen Stichstraße festgesetzten Höhenlagepunktes S3 bzw. T3 maßgeblich. Bei Eckgrundstücken liegt der Bezugspunkt an der tiefer gelegenen Straße.

Staffelgeschosse als drittes Geschoss (kein Vollgeschoss) müssen zur Erschließungsstraße um mind. 1,50 m zurück gesetzt werden.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge (Hauptgebäude einschließlich Garage) wird mit 20 m festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur in einer Tiefe von 15 m gemessen ab Straßenkante. Nebenanlagen können sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden und dürfen eine Größe von 20 m² nicht überschreiten.

5. Höchstmaße für die Größe der Wohnbaugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Für die Größe der Wohnbaugrundstücke wird ein Höchstmaß festgesetzt. Für die WA1 und WA2 wird ein Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke von 850 m² festgesetzt. Für das WA3 wird ein Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke von 1000 m² festgesetzt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Es wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt (s. Planzeichnung). Diese stellt eine Bestandsdarstellung dar und ist weder den nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Baugebiet zugeordnet noch von den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB berührt.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Abhängigkeit der jeweiligen WA werden 1 bzw. 2 Wohneinheiten als Höchstmaß festgesetzt. (s. Nutzungsschablone)

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Planstraße sowie die Kirchbergstraße bis zum Anfang der Planstraße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Höhe der Planstraße wird über 16 Höhenlagepunkte i.V.m. § 9 Abs. 3 Satz 1 festgesetzt (s. Planzeichnung). Zwischen den einzelnen Höhenlagepunkten ist die Endhöhe durch Interpolation der angegebenen Höhenlagen (s. Legende) zu ermitteln. Technisch begründete Abweichungen sind zulässig. Für die Ermittlung der Höhen der Haupterschließung sind die Höhenlagepunkte H1 - H10 und bei den Stichstraßen die Höhenlagepunkte S1 - S3 bzw. T1 - T3 heranzuziehen.

Im nördlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche werden vier Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind.

Es wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: öffentlicher Feldwirtschaftsweg festgesetzt.

9. Flächen für die Versorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Es werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" und "Entwässerung (Naturnahes Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

10. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Es werden öffentliche Grünflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung "Streuobstwiese", "Sichtschutz", "Randbegrünung" und "Nachbarschaftstreff" festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Nachbarschaftstreff" sind Anlagen für die Versorgung des Gebietes (z.B. Trafostation) sowie Ladestationen für die E-Mobilität (Auto- oder Fahrradladestation), Möblierung und Erschließungswege, Plätze, Freizeit- und Erholungsgeräte, gestalterische Elemente zulässig.

11. Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB

Im Plangebiet sind die Stellplätze, Zufahrten, Wege und die Vorfläche der Trafostation, aus versickerungsfähigen Materialien, z.B. Rasengittersteine herzustellen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Verortete Maßnahmen:

M1: Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden die vorhandenen Biotopkomplexe (Streuobstwiese, extensive Glatthaferwiese) als geschützte Fläche festgesetzt (Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG). Ein Eingriff in die geschützten Bereiche muss ohne genehmigten Befreiungsantrag bzw. Ausnahmeantrag in jedem Fall unterbleiben. Innerhalb der Biotopkomplexe sind keine Eingriffe oder Maßnahmen die den Erhaltungszustand verschlechtern zulässig. Die Streuobstwiese soll die artenreiche Glatthaferwiese sind zum angrenzenden WA1 mittels einer Einzäunung abzugrenzen.

M2: Im Bereich der Versorgungsfläche "Entwässerung (Naturnahes Regenrückhaltebecken)" sind Böschungen durch Ansaaten zu begrünen / sichern. Die übrigen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und nur im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen zu pflegen. Wartungswege sind mit Schotterrasen oder, soweit ein unbefestigter Erdweg ausreichend ist, Landschaftsrasen anzulegen. I.V.m. mit der nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffenen Festsetzung ist der Zugang zu den Entwässerungsanlagen dauerhaft zu gewährleisten.

M3: Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese" sind Streuobstwiesen und extensives artenreiches Grünland anzulegen, zu pflegen und ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten bzw. die Funktion der dort angrenzenden Streuobstwiese durch weitere Neupflanzungen von Obstbäumen zu gewährleisten.

M4: Für die öffentlichen Grünflächen "Sichtschutz" und "Randbegrünung" wird festgesetzt, dass Sträucher, wenn hergestellt und erhalten werden soll, indem in Anlehnung an die in der Planzeichnung verorteten neuzupflanzenden Bäume eine Baumreihe sowie dicht wachsende Gehölze und Sträucher (z.B. als Hecke) zu pflanzen und zu erhalten sind. Die weiteren Flächen sind mit Stauden, bodendeckenden Gehölzen oder Landschaftsrasen gärtnerisch anzulegen. Die für die Grünflächen mit „Neupflanzung Baum" zeichnerisch verorteten Bäume sind hinsichtlich ihres Standortes nicht eingemessen. Unter Berücksichtigung von technischen Anforderungen angrenzender Nutzungen (Entwässerungsmulden, Beleuchtung, Leitungen etc.) kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abgewichen werden. Die Pflanzung der sich aus der Festsetzung 15 gem. P4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen ist dabei zu gewährleisten.

Nicht verortete Maßnahmen:

M5: Abgrabungen und Aufschüttungen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zulässig und dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m bezogen auf das natürliche Geländeniveau nicht überschreiten. Sollte das natürliche Geländeniveau innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Länge von 20 m um mehr als 2,5 m steigen oder fallen, so sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

M6: Hinsichtlich der Avifauna wird festgesetzt, dass eine Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr vollzogen werden soll. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Ackerflächen bis zum Baubeginn z.B. durch regelmäßiges Grubbern während der Brutzeit der Feldlerche unattraktiv zu gestalten.

M7: Der nordöstliche und der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (im Randbereich der öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese) sind mit einer artenreichen Heckenstruktur einzugrünen, um Störungen des Offenlands in Bezug auf die Avifauna zu vermeiden.

M8: Bestehende und neue Streuobstwiesen sind mit Nistkästen für den Gartenrotschwanz auszustatten.

M9: Hinsichtlich der Fledermäuse wird festgesetzt, dass zur Vermeidung von Tötungen von Individuen, Höhlenbäume im Winterhalbjahr (optimalerweise im Vollwinter) zu roden sind. Kurz vor Rodung sind die Bäume nochmals per Rektoskop auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Sofern bei der Kontrolle überwinternde Fledermäuse festgestellt werden, ist der Baum bis zum Verlassen des Quartieres zu erhalten. Danach kann der Baum gefällt werden. Der Quartierverlust kann dann durch Ausbringung von Fledermauskästen (mit Winterquartiereignung) kompensiert werden.

Zum Ausgleich der wegfallenden Flächen im Geltungsbereich werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dazu sind auf 7000 m² des Flurstücks 162/3, Gemarkung Ixheim gem. den Ausführungen des Umweltberichtes Streuobstwiesen und extensives artenreiches Grünland anzulegen, zu pflegen und in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten. (Verortung s. Lageplan Ausgleichsfläche).

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsfläche wird als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den öffentlichen Erschließungsflächen zu 12 % sowie den Flächen des WA zu 88 % zugeordnet. Der Ausgleich wird, nach Maßgabe der Stadt Zweibrücken, über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch zugeordnet.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Teilfläche (Zuwegung zum Regenrückhaltebecken) der Versorgungsfläche "Entwässerung (naturnahes Regenrückhaltebecken)" im Norden des Geltungsbereiches wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers belastet.

14. Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Minderung oder Vermeidung von negativen Umweltauswirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Minderung der Geräuschimissionen durch Straßenverkehr sind innerhalb den in der roten Isophonenfläche liegenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) (s. Planzeichnung) zum passiven Lärmschutz gegenüber der Autobahn folgende Festsetzungen getroffen:

- Zum Schutz vor Außenlärm von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB (für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches);

$K_{Raumart}$ = 35 dB (für Büroräume und Ähnliches);

L_a (der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2/2018-01, 4.5.5.).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB (für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches).

- Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2/2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2/2018-01, 4.4.1. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder von den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.
- Schlafräume und schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle sind an den lärmzugewandten Gebäudefassaden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel unter Beibehaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes garantieren. Auf den Lüfter an der lärmbeaufschlagten Fassadenseite kann verzichtet werden, sofern die Belüftung des jeweiligen Schlafraumes zusätzlich über eine geeignete Fassadenseite gesichert ist.
- Die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (wie Schallschutzfenster) ist im Zuge des Bauantragsverfahrens gutachterlich nachzuweisen.

Die genannten DIN-Vorschriften sind bei der Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten.

15. Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

(Pflanzfestsetzungen P1-P5 nicht zeichnerisch verortet)

P1: Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch mit Pflanzen (Gehölze, Stauden, Gräser etc.) anzulegen sind.

P2: Für die öffentliche Grünfläche "Nachbarschaftstreff" wird festgesetzt, dass diese in Ergänzung der Gemeinschaftsanlagen gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

P3: Im Bereich der Versorgungsfläche bzw. der öffentlichen Grünfläche "Nachbarschaftstreff" zu errichtende Trafostrationen sind begrünt einzuhausen.

P4: Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Sichtschutz" ist durch Pflanzungen zu gewährleisten, dass Störwirkungen (Lichtschein) auf die nördlich angrenzenden Wohnbereiche vermieden werden. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Sichtschutz" ist mind. die Anzahl der Bäume zu pflanzen, die für die südlich angrenzende Stellplatzfläche erforderlich wären (mind. 1 Hochstamm je 4 Stellplätze).

P5: Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind zu begrünen. Die Dachflächen der Garagen, Carports und Nebengebäuden sind grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technischen Anlagen und die Dachbereiche, die mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie versehen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei der Dachbegrünung ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum der Bepflanzung auch während länger andauernder Hitze/Trockenperioden gewährleistet.

Bei allen Anpflanzungen sind klimatolerante und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu wählen. Vgl. hierzu die Pflanzliste in der Begründung.

Ferner wird festgesetzt, dass Gehölze und Grünstrukturen, die nicht unmittelbar von den Baumaßnahmen betroffen sind, zu erhalten sind. Es wird festgesetzt, dass die in Bereich der öffentlichen Grünflächen vorhandenen Obstbäume (zeichnerisch dargestellt als Bäume zur Erhaltung) dauerhaft zu erhalten sind und durch Neupflanzungen von Obstbäumen ergänzt werden. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

16. Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB (Bedingte Festsetzung)

Eine Überbauung im Bereich des in der Planzeichnung verorteten "Ringstand 9" (ehem. Westwallanlage) ist erst zulässig wenn eine Ausgrabung und ein Abtransport der Anlagen erfolgt ist. Bis zum Eintritt dieser Umstände ist in jenem Bereich lediglich eine Überbauung mit leichten Konstruktionen (Carport, Spielgeräte, Gartenweg, etc.) zulässig.

17. Festsetzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Entlang den in der Planzeichnung verorteten Bereichen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten sind wasserdichte Einfriedungsmauern mit mind. 80 cm Höhe an der Grenze des Straßenraums auf den privaten Baugrundstücken herzustellen, um eine Sicherung gegenüber anströmendem Oberflächenwasserabfluss zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der Garten- und Freiflächen

Schottergärten zur Gartengestaltung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind mit einem das Aufkommen von Vegetation verhindernden oder einschränkendem Material bedeckte Flächen wie z.B. Split-, Kies-, Glas-, Sandflächen.

2. Einfriedungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO

Geschlossene Einfriedungen, z.B. in Form von Mauern, Gabionen, geschlossenen Zäunen (z.B. Doppelstabmattenzaun mit eingewobenen Materialien) oder dicht gepflanzten Hecken sind unzulässig. Offene, den Luftkorridhus nicht einschränkende Einfriedungen sind im Bereich der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,50 m und im Bereich der straßenabgewandten Seiten bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB getroffenen Vorgaben zur Errichtung von wasserdichten Einfriedungsmauern.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die in den folgenden Hinweisen genannten Vorschriften, Normen, Unternehmensbezeichnungen, etc. entsprechen dem Zeitpunkt der Planaufstellung. Sofern relevant, sind ggf. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung Aktualisierungen einzuholen.

1. Radonbelastung

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen.

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich- Straße 7, 55116 Mainz). Vor Baubeginn der Errichtung sollten projektbezogene Radonmessungen in der Bodenluft der Bauplätze durchgeführt werden, um ggf. bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen.

2. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung von Zweibrücken im 2. Weltkrieg, grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmittelunter-suchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, techn. Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwasserkundungen des Kampfmittelerkundungsdienstes Rheinland-Pfalz zu beachten.

3. Kampfmittelsondierung

Eine Kampfmittelsondierung hat bereits stattgefunden. Hierbei wurden die ehemalige Bunkeranlage (Westwall-Anlage 372) sowie die dazugehörigen Leitungen und Gänge sondiert. Zwischen nordwestlicher Ecke der Grünfläche "Nachbarschaftstreff" und der nördlichen Ecke des WA1 verlaufen die Leitungen und Gänge der Bunkeranlage. Insbesondere bei den dazwischenliegenden Baugrundstücken ist vor Baubeginn nochmals eine detaillierte Sondierung durchzuführen.

4. Klimaanpassung (IMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Klimagutachten Bebauungsplan IX 38 „Wohnen am Kirchberg" in Zweibrücken-Ixheim – Klima und Luft, Freiburg 2021)

Den Bauherren wird grundsätzlich empfohlen, auch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus, Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen. Hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress und Überhitzung von Flächen. Heiße sonnenexponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle. Die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligen Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien (z.B. Albedo-Ziegel) verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze sollten ausschließlich helle Materialien verwendet werden.

Fassadenbegrünungen werden empfohlen.

Den Bauherren wird empfohlen, sich ausführlich sowohl über den richtigen Umgang mit Feuerstellen (offene Feuerstellen oder Schwedenöfen) als auch mit den zu verwendeten Brennstoffen im Vorfeld zu informieren.

Es wird empfohlen, mindestens einen Niedrigenergiestandard (≤ 50kWh/m²/a) vorzusehen.

5. Schallschutz

Durch eine geeignete Grundrissorientierung der geplanten Bebauung südlich der Erschließungsstraße innerhalb roten Isophonenfläche (s. Planzeichnung), die Fenster zur Belüftung von Schlafräumen in der Gebäudefassade zur Erschließungsstraße vorsieht, also auf der Gebäudeseite, die von der A8 abgewandt sind, kann die Belüftung der Schlafräume ohne schallgedämmte Lüfter bewerkstelligt werden.

6. Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bauwerke "Westwall-Anlage 372" und "Ringstand 9" sind im Besitz der Stiftung Westwall und als Bestandteil der baulichen Gesamtanlage "Westwall und Luftverteidigungszone West" gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG denkmalrechtlich geschützt (Erhaltungs- und Umgebungsschutz). Eine Überplanung darf nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung erfolgen. Die Anlagen werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Die Kabelschächte stehen als Bestandteile des Westwalls ebenfalls unter Denkmalschutz und es gilt die Erhaltungspflicht. Da hier der Denkmalwert nicht so hoch anzusetzen ist wie bei dem Bunker eindem Ringstand, wäre aus Sicht der Landesdenkmalpflege eine Überbauung möglich. Für die Kabelleitungen zwischen den Objekten (Ringstand 9 und Westwall-Anlage 372) fand bisher keine Dokumentation statt. Auch hier ist eine Überbauung möglich, wenn im Vorfeld der Baumaßnahmen die betroffenen Bereiche dokumentiert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind archäologische Funde zu erwarten.

- Es wird daher darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten - insbesondere im westlichen Areal des Geltungsbereiches - archäologiegerecht erfolgen und entsprechend überwacht werden können. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen u.ä. nicht berührt oder entfernt werden. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (in der jeweils gültigen Fassung) wird eindringlich hingewiesen.
- Sofern bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß Denkmalschutzgesetz die Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Die nachfolgenden Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1.Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von§ 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

2.2 Punkte 1.1 und