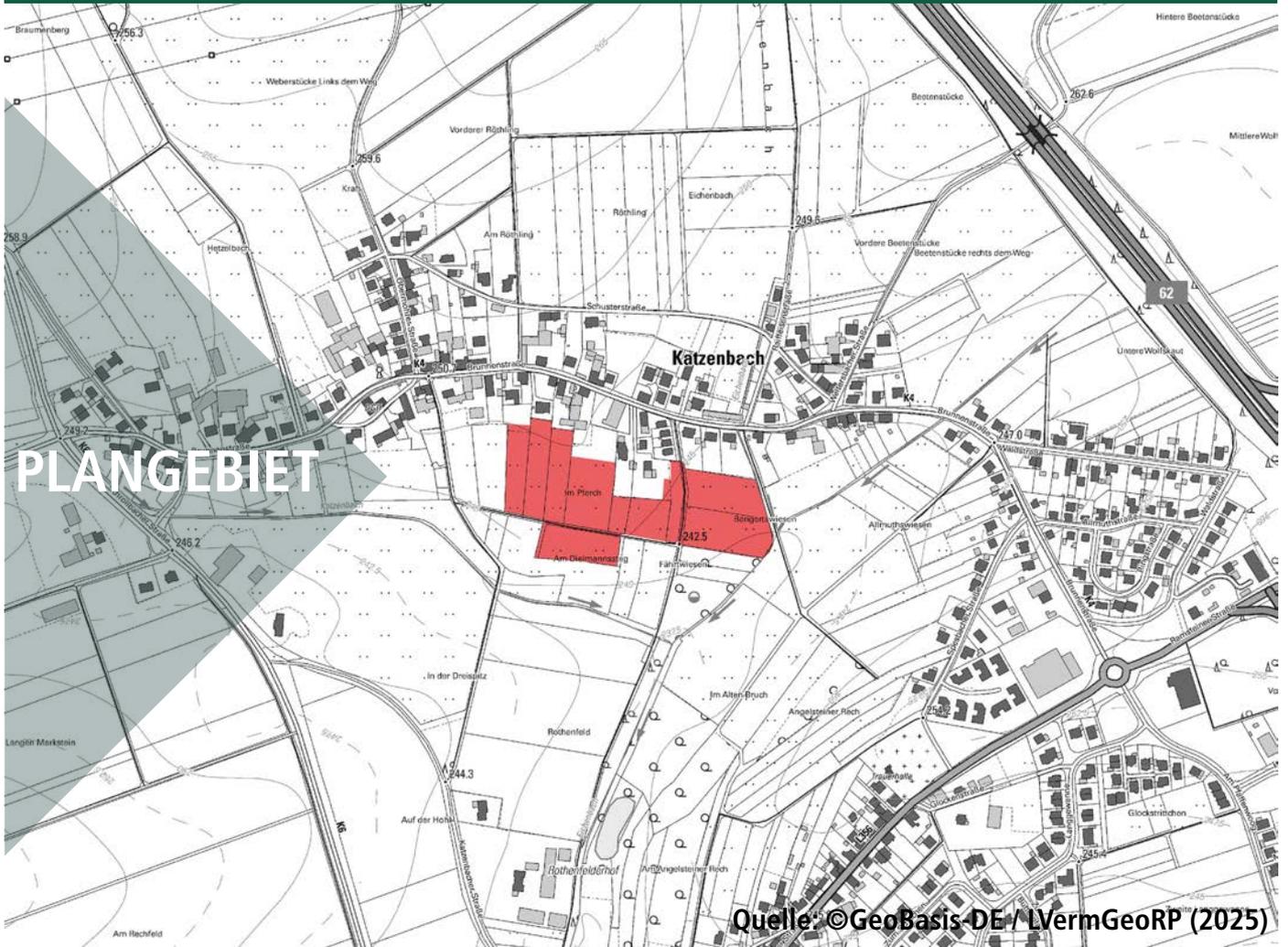


Teil B: Textteil Im Pferch

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach,
Ortsgemeinde Hütschenhausen, Ortsteil Katzenbach



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

Stand der Planung: 06.06.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Hütschenhausen, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1-2)		§ 4 BauNVO
1.1.1.	zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude, - nicht störenden Handwerksbetriebe, - Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. 	
1.1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen. 	
1.1.3.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. 	
1.1.4.	nicht zulässig sind: gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO <ul style="list-style-type: none"> - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als gewerblich betriebene Ladestationen für Elektrofahrzeuge, - Tankstellen als gewerblich betriebene Elektrotankstellen. <p>Ausnahmen können hiervon zugelassen werden, wenn sich diese im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder auf Flächen errichtet werden, die durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag einer bestimmten Nutzungspflicht unterliegen.</p>	
1.1.5.	nicht zulässig sind: gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 5 Abs. 1 FluLärmG innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR) <ul style="list-style-type: none"> - Krankenhäuser, - Altenheime, - Erholungsheime, - Schulen, - Kindergärten, - ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen. 	
1.1.6. Bedingte Zulässigkeit im Bereich der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR) gem. § 9 Abs. 2 BauGB	Der östliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches Flugplatz Ramstein (ETAR). Wohngebäude dürfen innerhalb der Tag-Schutzzone 2 eines Flugplatzes nur dann errichtet werden, wenn die Anforderungen der raumhüllenden Bauteile (z. B. Schallschutzfenster) nach der Flugplatz-Schallschutz-Maßnahmenverordnung (2. FlugLSV) eingehalten werden.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.1.1.	Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen.	

2.1.2.	Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).	
2.1.3.	Maßgebender unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.	
2.1.4.	Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Gebäudeoberkante überschritten werden.	
2.2. Grundflächenzahl	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1-2) auf 0,4 und für die Fläche für Gemeinbedarf auf 0,6 festgesetzt.</p> <p>Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p>mitzurechnen.</p> <p>Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1-3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden und im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
2.3. Zahl der Vollgeschosse	Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1-2) als Höchstmaß festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
3.1.	<p>Es wird eine offene Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.</p> <p>Die Länge der Baukörper darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) 14 m und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) 18 m nicht überschreiten.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind ausschließlich Einzelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) Einzel- und Doppelhäuser zulässig.</p>	
3.2.	Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise zulässig.	
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4.1.	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.	

4.2.	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.	
5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig. Zwischen Garagen/Carports und Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Stellplätze dürfen auch zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
6. Flächen für Gemeinbedarf, hier: Kindertagesstätte/ Kinderbetreuungseinrichtung	Siehe Plan. Zulässig ist eine Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung sowie bauliche Anlagen, die der Kindertagesstätte/Kinderbetreuungseinrichtung dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen Gruppenräume, Mehrzweckräume, Funktionsräume, Bistro, Nebenräume, Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitärräume, Stellplätze, Spielplatz, etc..	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
7. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Siehe Plan. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1-2) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
8. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan. Die innerhalb des Plangebietes liegende Verkehrsfläche (Verlängerung Brunnenstraße) wird im Bestand übernommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Bestandsstraße wird auf das Maß der Regelbreite von 8,0 m vergrößert. Die neu zu errichtende, gebietsinterne Erschließung wird zudem als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Regelbreite der Haupteerschließung wird mit 6,50 m festgesetzt, die der Stichstraße mit 5,50 m.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feldwirtschaftsweg	Siehe Plan. Der Feldwirtschaftsweg ist als Gras-/Erdweg zu erhalten. Eine Versiegelung ist nicht vorzusehen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußweg	Siehe Plan. Die neu zu errichtende, gebietsinterne, fußläufige Anbindung an bestehende Wege wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) festgesetzt. Die Regelbreite wird mit 3,0 m festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
11. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
12. Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhalte mulde	Siehe Plan. Im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Regenrückhalte mulden anzulegen, die die Versickerung, Zwischenspeicherung, Abflussdrosselung und den breitflächigen, schadlosen Überlauf von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gewährleisten. Um den Zugang zur östlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu wahren, ist im Bereich der östlichen Regenrückhalte mulde das Anlegen einer Wegeverbindung zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
13. Öffentliche Grünflächen (ÖG 1-2)	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

13.1. Öffentliche Grünfläche (ÖG 1)	Die Zugänglichkeit der östlichen öffentlichen Grünfläche ist über die Fläche der Regenrückhalte mulde geregelt (s. Festsetzung Nr. 12 „Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhalte mulde).	
14. Private Grünfläche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
15. Flächen für Hochwasserschutzanlagen, hier: Verwallung	Siehe Plan. Eine Anpflanzung auf der festgesetzten Verwallung ist zugelassen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
16. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
16.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
16.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
16.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	
16.4.	Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
16.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung:	
16.5.1.	Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	

16.5.2.	Hierzu ist die Verwendung von energiesparenden, blendfreien, streulichtarmen sowie tierfreundliche Lampen vorzusehen und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Ausstrahlung des Lichts zum Boden besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind.	
16.5.3.	Eine flächige Ausstrahlung von Wänden bzw. Fassaden ist um gesamten Gebiet nicht zulässig.	
16.6.	<p>Öffentliche Grünfläche (ÖG 1): Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 im Osten des Plangebietes ist zu einer arten- und strukturreichen Grünfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.</p> <p>Das gewässerbegleitende Erlen-Ufergehölz am östlichen Rand der Wiese, sowie die angrenzend bestehenden Gebüsche und der Laubbaum (Weide) sind zur dauerhaften Erhaltung vorgesehen.</p> <p>Die Wiese im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes (ÖG 1) ist dauerhaft zu erhalten und durch extensive Pflege zu einer artenreicheren Frischwiese durch eine ein- bis maximal zweimalige Mahd pro Jahr im Juni und August / September zu entwickeln (kein Molchen, keine Düngung). Das Mahdgut ist vorzugsweise abzutransportieren, um eine Nährstoffanreicherung auf der Fläche zu vermeiden.</p> <p>Der Wiesenbereich zwischen der östlichen Rückhaltemulde und der Röhricht-Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Zielzustand ist die Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur.</p> <p>Zur Vermeidung von Störwirkungen und zur Eingrünung des neu entstehenden Siedlungsrandes ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke im Bereich der ÖG 1 die Anpflanzung eines Gehölzstreifens in Form einer zweireihigen Strauchhecke mit gebietseinheimischen und standortgerechten Straucharten vorzusehen. Bei den Gehölen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen.</p>	
16.7.	Geschütztes Biotop: Der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Röhrichtbestand im Osten des Geltungsbereiches ist zu dauerhaften zu erhalten. Eingriffe in die Fläche sind unzulässig. Bei vollständiger Kapazitätsausschöpfung der westlich angrenzenden Rückhaltemulde ist ein Überlaufen von Niederschlagswasser in die geschützte Fläche erlaubt.	
16.8.	Rückhaltemulden: Die Rückhaltemulden im Südwesten und Südosten des Geltungsbereiches sind möglichst naturnah mit unregelmäßigen Randausbildungen und einer maximalen Einstauhöhe von 40 cm auszubilden. Die Flächen sind mit einer gebietseinheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte (mind. 30 % Kräuteranteil) einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) zu verwenden. Die Pflege der Rückhaltemulden hat extensiv zu erfolgen (ein- bis zweimalige Mahd, kein Mulchen, keine Düngung). Das Mahdgut ist vorzugsweise abzutransportieren. Am Rande der östlichen Versickungsfläche ist eine Zuwegung zu der nordöstlichen ÖG-Fläche sicherzustellen.	
17. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
18. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

18.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzliste zu verwenden.	
18.2.	Vorgartenflächen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baugrenzen) sind unter Berücksichtigung der benötigten Flächen für u. a. Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten oder sonstigen zulässigen Nutzungen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Nutzung als Lager- oder Abstellfläche ist nicht zulässig. Die gärtnerisch anzulegende Vorgartenfläche hat mindestens 50 % der gesamten Vorgartenfläche zu betragen.	
18.3.	Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen.	
18.4.	<p>Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bäume ist auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf je angefangene 450 m² Grundstücksfläche, 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm / Heister zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Auswahl des Baumstandortes ist auf eine zukünftige Beschattung von Photovoltaik-Anlagen zu achten. In diesem Falle sind möglichst niedrigwachsende Baumarten zu verwenden.</p> <p>Stellplatzanlagen innerhalb des Wohngebietes sowie den Flächen für Gemeinbedarf sind durch die Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen zu gliedern. Für jeweils drei Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.</p>	
18.5.	Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 im Westen des Plangebietes ist mittels Ansaat einer gebietseinheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) dauerhaft zu begrünen und zu einer artenreichen Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln. Es ist zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) zu verwenden.	
18.6.	Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m ² betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramm-Borden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen; die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m ³ umfassen und 1,50 m tief sein.	
18.7.	Pflanzenliste:	
18.7.1.	<u>Baumarten II. Ordnung</u> Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>) Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	
18.7.2.	<u>Obstbäume</u> Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen können der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobstverbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) entnommen werden.	

18.7.3.	<p><u>Sträucher</u> Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hasel (<i>Corylus avellana</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Strauchweiden (<i>Salix spec.</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)</p>	
18.7.4.	<p>Weitere Vorschläge für zu verwendende Arten können aus den folgenden kostenlosen Broschüren der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung entnommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Staudenmischpflanzungen - Kinderfreundliche Pflanzen für Kita, Kindergarten und Spielplatz 	
18.8.	<p>Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitztoleranten Sorten zu verwenden.</p>	
18.9.	<p>Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.</p>	
18.10.	<p>Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laubbaum-Hochstämme - 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm - Obstbaum-Hochstämme - mit oder ohne Ballen, STU 10-12 cm - Sträucher - 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm 	
18.11.	<p>Sträucher sind in einem Abstand von höchstens 1,50 m untereinander und 1,0 m in der Reihe zu pflanzen.</p>	
18.12.	<p>Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf sollten spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Baukörper bzw. nach Anlage der Gartenfläche realisiert werden.</p> <p>Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Beendigung der Erdarbeiten umgesetzt werden sein.</p>	
18.13.	<p>Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Die Vorgaben der FLL-Richtlinie sind zu beachten.</p>	
18.14.	<p>Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.</p>	

18.15.	Hinsichtlich potentieller Dach- und Fassadenbegrünung wird auf die jeweiligen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen: <ul style="list-style-type: none"> - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen 	
19. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
19.1.	Der im Bereich eines geplanten Wohngrundstücks im Norden des Plangebietes vorhandene Obstbaum (Stammdurchmesser 40 cm) mit Rindenspalten ist als potenzieller Lebensraum für Fledermäuse zu erhalten. Schutz des Baumes während des Baubetriebs gem. DIN 18920 mit Wurzel- und Stammschutz.	
19.2.	Der vorhandene Vegetationsbestand in Form von Gehölzfläche sowie Grünland auf der privaten Grünfläche (PG) westlich der Erschließungsstraße ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang nachzupflanzen.	
20. Externe Kompensationsmaßnahme	Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit durch folgende Maßnahme kompensiert wird und die Umsetzung durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert ist. Auf den Parzellen 5916, 5999, 5960, 5988, 5972 und 6068 (Gemarkung Hütschenhausen) ist die Herstellung von 14 Naturschutztümpeln in einer Größe von je ca. 200 m ² entlang des Gewässers „Weißergraben“ und auf Ökokontoflächen der Gemeinde Hütschenhausen zur Biotopvernetzung vorgesehen. Die Tümpel sind im Abstand von ca. 50 m zueinander und mit einem Abstand von 10 m zum Gewässer „Weißergraben“ anzulegen. Die Tiefe hat max. 1 m zu betragen. Es ist darauf zu achten, dass es flache Uferbereiche und tiefere Stellen gibt. Die Gewässerrandstreifen sind einer gelenkten Sukzession zuzuführen, wobei die Tümpel etwa alle 5 Jahre durch extensive Pflege freizustellen sind. Auf Parzelle 5972 ist eine extensive Beweidung anzustreben. Die Nutzung auf den betroffenen Flächen ist in jedem Fall zu extensivieren (Verzicht von Düngemitteln sowie nur einmalige Mahd pro Jahr, kein Mulchen). Die Feuchtwiesen der Ökokontoflächen sind extensiv durch einmalige Mahd im Spätsommer zu pflegen.	§ 9 Abs. 1a BauGB
21. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Pferch“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
22. Abwasserbeseitigung		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
22.1.	- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.	
22.2.	- Der Anschluss des geplanten Schmutzwasserkanals DN 250 erfolgt an dem bestehenden Mischwasserkanal (DN 600), welcher bereits in der Erschließungsstraße liegt.	

22.3.	<ul style="list-style-type: none"> - Das Oberflächenwasser ist in Regenrückhaltemulden zurückzuhalten und gedrosselt in das Oberflächengewässer abzuleiten. Die Abflusströme sind in zwei unterschiedliche Gefällrichtungen zu trennen, d. h. aus dem mittleren Bereich in östliche und westliche Richtung getrennt in Regenwasserkanäle abzuleiten. Das westlich anfallende Regenwasser ist in die südliche Fläche abzuleiten und dort in einer Regenrückhaltemulde mit einem erforderlichen anteiligen Volumen von 345 m³ zu puffern. Danach ist das zwischengespeicherte Oberflächenwasser in den Katzenbach (Gewässer III. Ordnung) einzuleiten. Die Entwässerung der südlichen Grundstücke erfolgt direkt in die südliche Mulde. Das im östlichen Bereich anfallende Oberflächenwasser ist nach Osten zu einer separaten Rückhaltemulde auf der „Bangertswiesen“ abzuleiten. Diese Mulde besitzt ein erforderliches anteiliges Volumen von 233 m³. Das gedrosselte Oberflächenwasser ist in den Eichenbach (Gewässer III. Ordnung) abzuleiten. Die vier Grundstücke östlich der Erschließungsstraße entwässern ebenfalls in einen neuen Regenwasserkanal. Die Grundstücke entwässern zur östlichen Regenrückhaltemulde. 	
22.4.	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist keine Belastung der Kategorie II oder III gemäß DWA-A 102-2, Tabelle A.1 zu erwarten und das anfallende Niederschlagswasser ist nicht behandlungsbedürftig. Eine abschließende Prüfung ist mit der zuständigen Wasserbehörde und im Zuge der Genehmigungsplanung erforderlich. 	
23. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
23.1.	<p>Dach</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdächer bei Hauptgebäuden sind nur zulässig, sofern ganzflächig Dachbegrünung ausgeführt wird (vgl. Festsetzung bzgl. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Anbauten mit Flachdach sind überall zulässig. - Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist die Verwendung von spiegelnden Dachmaterialien unzulässig. - Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig. - Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig. - Doppelhäuser sind mit der gleichen Dachform und profiligleich zu errichten. 	
23.2.	<p>Dachaufbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachgauben, Zwerchgiebel, flächenhafte Dachverglasungen, Dachflächenfester und Dacheinschnitte gelten im Sinne dieser Vorschrift als „Dachaufbauten“. - Die gesamte Breite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. - Es sind nur Einzel-Dachaufbauten von maximal 3,50 m Breite zulässig. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,50 m betragen. Dachaufbauten müssen von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBauO mind. 1,50 m entfernt sein. - Dachaufbauten dürfen die Gebäudeoberkante bzw. die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten. - Gauben sind ihrer Eindeckung dem Material des Hauptdaches in Form und Farbe anzupassen. 	
23.3.	<p>Fassade</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. 	
23.4.	<p>Nebengebäude/-anlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nebenanlagen sind in Gestaltung, Material und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. - Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen. 	

23.5.	Einfriedungen <ul style="list-style-type: none"> - Zufahrtbereiche sind freizuhalten. - Als Einfriedungen der Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. öffentlichen Straßen-/Platzflächen sind Hecken, Holzzäune, Eisengitter und Sandsteinmauern mit maximal 1,20 m Höhe einschließlich Sockel zulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden. - Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind Solarzäune als Einfriedung zulässig. - Zur Vermeidung einer Barrierewirkung für wandernde Tiere ist ein Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 0,10 m einzuhalten. - Die Zaunanlage ist in einer landschaftsangepassten Einfärbung zu wählen. 	
23.6.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> - im Allgemeinen Wohngebiet je Wohneinheit sind 2 Stellplätze, Garagen und Carports. Die Fläche vor der Garage kann als Stellplatz angerechnet werden. - im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf je 20 Kinder 1 Stellplatz, jedoch mindestens 2 Stellplätze 	
23.7.	Sonstige Festsetzungen <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlich einsehbare Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen oder einzuhausen. 	
24. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 BauGB
24.1.	Schutzfläche Bachlauf <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, bedürfen gem. § 31 LWG der Genehmigung. 	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 31 LWG
25. Hinweise		
25.1.	Bodenschutz <ul style="list-style-type: none"> - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. - Für die Dauer der Baumaßnahmen sind die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 und DIN 19731 geltenden Schutzvorgaben des Oberbodens einzuhalten. - Die vorhandenen Oberböden sind bei Änderungen der Bodengestalt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. - Vermeidung von schädlichen Stoffeinträgen in das Erdreich zum Schutz des Grundwasser und des Bodens. 	
25.2.	Denkmalschutz <ul style="list-style-type: none"> - Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. 	

<p>25.3.</p>	<p>Starkregen / Hochwasserschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke. - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar. - Es liegt ein örtliches Hochwasser- und Starkregenkonzept vor, welches Maßnahmenvorschläge für den Geltungsbereich formuliert: „Um die Situation bachabwärts, in Spesbach, nicht zu verschärfen, sollte die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Insbesondere sind Gründächer und versickerungsfähiges Pflaster sowie Zisternen zur Regenwassernutzung sinnvoll. Zusätzlich zu den Regenrückhaltebecken könnte insbesondere am Eichenbach eine Strukturverbesserung des Baches erfolgen, da dieser aktuell ausgebaut ist.“. 	
<p>25.4.</p>	<p>Erneuerbare Energien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten. 	
<p>25.5.</p>	<p>Ökologische Baubegleitung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist für die Dauer der Bauarbeiten durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen und sicherzustellen. 	
<p>25.6.</p>	<p>Naturschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung des Vogelschutzes bei Glaselementen (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H. Doppler, W. Heyen, D & Rössler, M. (2022)). 	

25.7.	<p>Baumschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzbestände sind bei Bauarbeiten im Umfeld aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen gemäß DIN 18920 zu schützen. - Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> - keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich, - Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, - Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, - Abgrenzung des Baufeldes, - keine Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen in der Nähe des Gehölzbestandes. 	
25.8.	<p>Grenzabstände von Pflanzungen und Einfriedungen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Abstände von Einfriedungen, Bäumen und Sträuchern zu den Grenzen von Nachbargrundstücken, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die §§ 42, 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten. Dies gilt nicht für Anpflanzungsmaßnahmen, die vom Bebauungsplan vorgegeben werden. 	
25.9.	<p>Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft den festgesetzten Nutzungen folgendermaßen zugeordnet: <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet - 59 % - Fläche für Gemeinbedarf - 20 % - Verkehrsflächen - 21 % 	
25.10.	<p>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die genauen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem zugehörigen Umweltbericht zu entnehmen. 	
25.11.	<p>Normen, Richtlinien</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Ramstein-Miesenbach möglich. 	