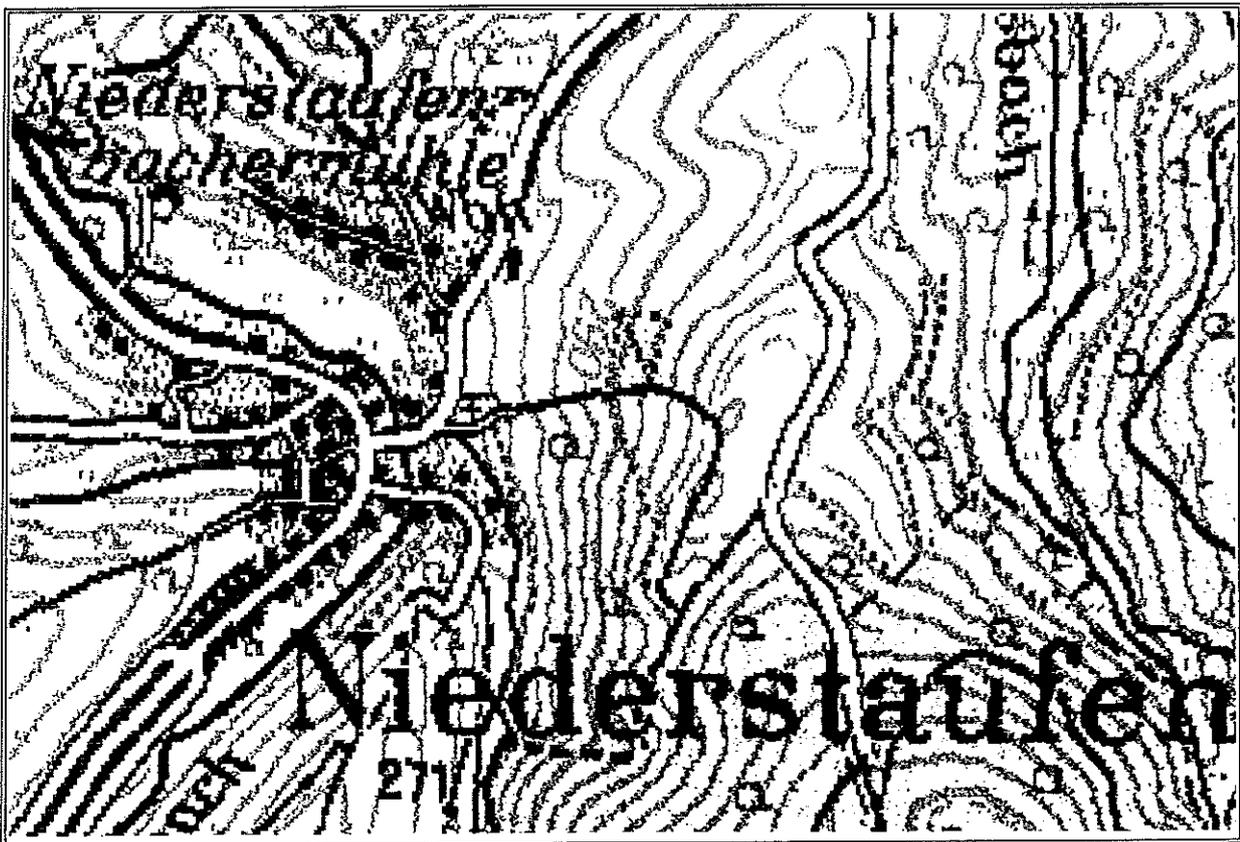


**B E B A U U N G S P L A N**  
**„Auf dem Stich“**  
**in der**  
**Ortsgemeinde Niederstaußenbach**

*Stand: Febr. 2000*



**Entwurfsverfasser:**

*Dipl.-Ing. (FH) R. Martin  
Am Stutzenwald 25  
66877 Ramstein-Miesenbach*

### **Teil 3**

# **Begründung**

## **( § 9, Abs. 8 BauGB)**

### **Allgemeines**

*Das Plangebiet liegt östlich der „Flurstraße/K 56“ innerhalb der bebauten Ortslage von Niederstaufenbach. Die Fläche des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 1,72 ha. Die Flächenausdehnung beträgt ca. 170 m in Nord/Süd-Richtung und ca. 110 m in Ost/West-Richtung. Das Gelände steigt von West nach Ost mit einer mittleren Neigung von 16 %. Der höchste Punkt liegt bei 268 m ü.N.N. (Ostrand) und der tiefste Punkt bei 242 m ü.N.N. (Süd-West-Rand an der „Flurstraße“).*

*Der Bebauungsplan (B-Plan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.*

### **Geltungsbereich**

*Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes „Auf dem Stich“ in der Ortsgemeinde Niederstaufenbach umfaßt ein ca. 1,72 ha großes Gebiet. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 620 und 622 der Gewanne „Auf dem Stich“, teilweise die Verkehrsbegleitfläche des Flurstücks 611/10 sowie eine Teilfläche der Hof- und Gebäudefläche 612/2. Die Flurstücke Nr. 620, 622 und die Teilfläche des Flurstückes 612/2 sind zur Zeit noch in Privatbesitz. Die Eigentümer beabsichtigen jedoch, die Flächen an die Ortsgemeinde bzw. den künftigen Erschließungsträger zu verkaufen. Die Flächen werden zur Zeit als Grünland genutzt.*

*Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches sind aus den Festsetzungen des B-Planes ersichtlich.*

## **Einfügung in die Gesamtplanung**

*Der Verbandsgemeinderat hat am 10.06.1999 beschlossen, die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) in Auftrag zu geben. Gleichzeitig wurde auch ein Beschluss gefasst, die im B-Plan dargestellte Baufläche in der Ortsgemeinde Niederstaufenbach im FNP auszuweisen. Demnach ist gewährleistet, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt wird und die beiden Pläne im Parallelverfahren erstellt werden.*

## **Planungsziele**

*Die Ortsgemeinde Niederstaufenbach beabsichtigt mit der Aufstellung des B-Planes „Auf dem Stich“, die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Es sollen mittelfristig ca. 14 neue Bauflächen und Wohneinheiten innerhalb der Ortslage entstehen. Der B-Plan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Bodenordnung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes. Durch die Erschließung und Bebauung des Planbereiches soll eine Abrundung der Ortslage erfolgen. Die „Flurstraße/K56“ ist im Planbereich bereits einseitig angebaut. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Lediglich die topographische Situation erlaubte bisher keine Randbebauung. Durch die geplante Parallelerschließung kann eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung gewährleistet werden.*

## **Städtebauliche Konzeption**

*Im Plangebiet soll in Anpassung an das bestehende und angrenzende Dorfgebiet ebenfalls ein Dorfgebiet ausgewiesen werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Zugelassen werden die Nutzungen lt. § 5, Abs. 2, Punkt 1 – Punkt 6 BauNVO. Nicht zugelassen werden Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a, Abs. 3 Nr. 2, um die vorhandene Gebietscharakteristik nicht zu beeinträchtigen.*

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschossfußbodenhöhe über dem geplanten Straßenniveau (s. Planeintrag) und die Traufhöhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe als Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Unterkante Sparren. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird bezogen auf den Schnittpunkt Hausmitte/ Straßennachse.

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten in Verbindung mit § 17 BauNVO die im B-Plan festgesetzten Werte als Höchstwerte.

Im B-Plan ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt (§ 22, Abs. 1 BauNVO). In der offenen Bauweise werden nur Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand gem. § 22, Abs. 2 BauNVO zugelassen. Aus städtebaulichen Gründen soll die max. Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im B-Plan als Baugrenzen gem. § 23, Abs. 3 BauNVO festgelegt. Die max. Bautiefe beträgt 18,0 m. Das Vortreten von Bauteilen vor die Baugrenzen ist unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der Integration der geplanten Baukörper in die Nachbarschaft und berücksichtigen die topographische Situation.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.

Aufgrund des § 9 (4) BauGB i.V. mit § 88 LBauO wurden auch örtliche Bauvorschriften in den B-Plan aufgenommen, um die städtebauliche Charakteristik zu wahren.

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

Garagen dürfen mit Flachdächern oder mit nach hinten geneigten Pultdächern (max. 8°) oder Sattel- und Walmdächer lt. der Dachneigung der Hauptgebäude ausgeführt werden.

Die Dachneigungen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zwischen 25° - 48° auszuführen. Die festgesetzten Dachneigungen sind für Garagen und Nebenanlagen nicht bindend.

*Dachaufbauten sind bis max. 2/5 der Gebäudebreite zulässig. Die obere Einbindelinie der Dachaufbauten in das Hauptdach muss mindestens 0,8 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Dachaufbauten sind in einem Abstand von 1,5 m von den Giebelseiten auszuführen.*

*Kniestöcke sind bis max. 0,75 m zulässig. Bei Rücksprüngen darf die dadurch bedingte Kniestockhöhe max. 1,0 m über der an der Vorder- bzw. Rückseite des Gebäudes vorhandenen Kniestockhöhe liegen.*

### **Verkehrerschließung**

*Die verkehrsmäßige Anbindung des Baugebietes erfolgt an die „Flurstraße/K56“. Die Planstraße wird als Mischfläche in Asphalt in einer Regelbreite von 5,0 m, 5,5 m und 7,5 m als Stichstraße mit Wendeanlage ausgebaut. Die Trassierung erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Topographie. Die Bemessung der Verkehrsfläche erfolgte für den Begegnungsfall LKW/PKW.*

*Zur Herstellung der Verkehrsflächen sind Abböschungen und Aufschüttungen des Geländes erforderlich. Stützmauern sind nicht vorgesehen. Die geplanten Böschungen tangieren nicht nur den Straßenbereich, sondern auch die künftigen privaten Baugrundstücke. Der ungefähre Verlauf der Böschungen (Neigung 1:1,5) ist lt. der Straßenplanung in den B-Plan aufgenommen worden.*

*Die Einmündung der Planstraße „A“ mit der „Flurstraße/K56“ wurde an dem dafür günstigsten topographischen Punkt angeordnet. Die Sichtfenster an der K 56 sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Nutzung über 0,8 m, gemessen über der angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Lichtmaste, Verkehrszeichen u.ä., die die Sicht nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Die Trassierung der Erschließungsstraße erfolgt entsprechend den Höhenlinien parallel der „Flurstr.“ in Nord-Süd-Richtung.*

*Der vorhandene Gewannenweg wird in einer Breite von 5,0 m erhalten und bis in Höhe des letzten zu erschließenden Baugrundstückes als Wohnweg ausgebaut.*

*Am Ende der Planstraße „A“ (Südrand) ist eine Wendeanlage mit einem Wendekreis von 12,0 m Durchmesser vorgesehen. Gleichzeitig wird über die neue Erschließungsstraße eine weitere Einfahrt bzw. ein weiterer Eingang zum Friedhof möglich. Die ausgewiesenen Grünflächen nördlich des Friedhofes dienen als Puffer zwischen dem vorhandenen Friedhof und dem geplanten Baugebiet.*

## **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der „Flurstraße/K56“ sind geeignet, die geplanten Baustellen mit Strom und Trinkwasser zu versorgen sowie das anfallende Abwasser aufzunehmen.

In der Ortsgemeinde Niederstaußenbach besteht zur Zeit eine Mischwasserkanalisation. Innerhalb des Plangebietes soll jedoch die Abwasserentsorgung im Trennsystem erfolgen, um das vorhandene Kanalnetz, die Kläranlage und die Vorfluter zu entlasten.

Durch die Bereitstellung von Flächen am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird die Möglichkeit geschaffen, das Außengebietswasser und das Niederschlagswasser größtenteils oberirdisch abzuleiten bzw. in abflusslosen Mulden zwischenzuspeichern. Ein Notüberlauf zum Regenwasserkanal in Höhe des Friedhofes ist vorgesehen.

Weiterhin sind verschiedene Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vorgesehen, die der Versickerung, Speicherung, Verdunstung und zeitverzögerten und gedrosselten Ableitung dienen.

Im einzelnen sind dies die Komponenten abflusslose Mulden und Gräben, Schaffung von Speicherflächen durch Geländemodellierung, Zisternen zur Regenwassernutzung, großflächige Ableitung über die belebte Bodenzone sowie naturnahe Regenwasserableitesysteme als Gräben, Mulden und Kombinationen von Rigolen und Mehrzweckrohren.

## **Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 1,72 ha, die sich wie folgt verteilen

<b>Bauflächen</b>	:	ca.	9.300 m <sup>2</sup>	( 54,1 %)
<b>Straßen- und Wegefläche</b>	:	ca.	1.500 m <sup>2</sup>	( 8,7 %)
<b>Grünflächen (privat und öffentlich)</b>	:	ca.	6.400 m <sup>2</sup>	( 37,2 %)
<hr/>				
<b>Gesamtfläche</b>	:	ca.	17.200 m <sup>2</sup>	(100,0 %)

*Im Dorfgebiet sollen insgesamt ca. 14 neue Baugrundstücke entstehen. Die mittlere Grundstücksgröße beträgt ca. 700 - 900 m<sup>2</sup>.*

## **Grünordnung**

*Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Zuge des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages zum B-Plan berücksichtigt. Im B-Plan wurden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:*

*Die nicht mehr benötigten befestigten Flächen des Wirtschaftsweges im Nordwesten des Planungsraumes sind zu entsiegeln und entsprechend der übrigen Festsetzungen als Vegetationsfläche anzulegen.*

*Diese mit A 1.2 Ö bezeichnete Maßnahme dient der Wiederherstellung des beeinträchtigten Boden- und Wasserhaushaltes als Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenbau.*

*Im Norden des geplanten Baugebietes ist innerhalb des als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereichs der vorhandene Fichtenbestand entlang der Grundstücksgrenze zu entfernen.*

*Je 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm gemäß der Gehölzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die Wiesenfläche ist als Extensiv-Wiese mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni und Mitte September oder als Extensiv-Weide zu nutzen.*

*Diese mit E 1.4 P bezeichnete Maßnahme dient der Verbesserung der Bodenfunktionen als Teilkompensation der Neuversiegelung infolge der Bebauung.*

*Die im B-Plan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen an der östlichen und südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs sind zu 20 % entlang der Grundstücksgrenzen mit 3- bis 5-reihigen Gehölzgruppen mit unregelmäßigen Randausbildungen aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die Flächen zwischen den Gehölzgruppen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsziel eines Gräser- und Krautsaumes zu überlassen.*

*Auf der verbleibenden Wiesenfläche sind je 200 m<sup>2</sup> ein Obstbaum-Hochstamm (E 1.5) bzw. je 100 m<sup>2</sup> ein standortheimischer Laubbaum-Hochstamm (E 1.6) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Wiesenflächen sind als Extensiv-Wiesen mit einer einmaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni zu pflegen.

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste A und B zu entnehmen.

Diese mit E 1.5 Ö/P und E 1.6 Ö/P bezeichneten Maßnahme dienen infolge der Gehölzanpflanzung mit einer erhöhten Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Neuversiegelung auf den privaten Grundstücken.

Die im B-Plan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sind gemäß Plandarstellung unter Berücksichtigung der Zisterne und damit erforderlicher Leitungen mit standortheimischen Laubbaum-Hochstämmen und Strauchgruppen gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Wiesenfläche ist als Extensiv-Wiesen mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr Anfang Juni und Mitte September zu pflegen.

Diese mit E 1.7 Ö/P bezeichneten Maßnahmen dienen infolge der Gehölzanpflanzung mit einer erhöhten Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als Teilkompensation für die Neuversiegelung durch den Straßenbau.

#### Private Grünflächen:

Je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbauten Grundstücksfläche ist ein Obstbaum-Hochstamm oder kleinkroniger, standortheimischer Laubbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 20 % mit überwiegend standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der standortheimischen Sträucher hat mindestens 80 % zu betragen.

Vorschläge für zu verwendende standortheimische Gehölzarten sind der Gehölzliste B zu entnehmen.

Diese mit A 2.1 P bezeichnete Maßnahme der gestalterischen Einbindung der Bebauung und Durchgrünung des Baugebietes.

*Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Dabei ist mindestens die Hälfte der Vorgartenfläche zu begrünen, wobei mindestens zu 60 % standortheimische Pflanzen gemäß Gehölzliste B zu verwenden sind.*

*Auf Einfriedungen zwischen Straße und Grundstücksfläche ist zu verzichten.*

*Die Maßnahme dient der Entwicklung eines räumlich wirksamen Straßenraumes und der Gliederung des Baugebietes.*

#### *Dach- und Fassadenbegrünung:*

*Auf Flachdächern und Dächern mit einem Neigungswinkel bis zu 20° ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.*

*Diese mit A 1.3 P gekennzeichnete Maßnahme dient der Rückhaltung von Dachabwasser als Teilkompensation der Neuversiegelung auf privaten Flächen.*

*Fensterlose Wandflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> bei Wohn- und gewerblichen Gebäuden und 10 m<sup>2</sup> bei Garagen sowie Mauern sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.*

*Je 2,0 m ist eine Kletterpflanze gemäß Gehölzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Diese mit A 2.3 P bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Einbindung von Gebäuden.*

#### *Öffentliche Grünfläche:*

*Die Grünfläche entlang der Böschungsoberkante im Bereich der westlichen Gebietsgrenze ist zu 40 % mit 2- bis 3-reihigen, standortheimischen Strauchgruppen gemäß Gehölzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession mit dem Entwicklungsziel eines Gräser- und Kräutersaumes zu überlassen.*

*Diese mit A 2.2 Ö/P bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgestalterischen Einbindung des Neubaugebietes.*

*Pflanzgröße/Pflanzdichte:*

*Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen.*

*Die Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen.*

*Obstbaum-Hochstämme sind mit einer Stammhöhe von mindestens 1,60 m und einem Stammumfang von mindestens 7 - 12 cm zu pflanzen.*

*Höhere Sträucher sind in einer Pflanzgröße von mindestens 100 - 125 cm mit einem Exemplar je 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen.*

*Die im B-Plan gekennzeichneten Gehölze mit Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen während des Baubetriebs gemäß DIN 18 920 zu schützen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen (V/S 4 Ö/P).*

*Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche Straßenböschung mit ihrer Vegetationsstruktur ist in ihrer derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*

*Sonstige landespflegerische Maßnahmen:*

*Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten auf den Grundstücken sind zur Reduzierung der Neuversiegelung in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Schotter, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen) auszubilden (M 1.1 P).*

*Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a, Abs. 3 BauGB gem. 9, Abs. 1 a BauGB*

*Die derzeit berechenbaren Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a, Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9, Abs. 1 a BauGB zu 64 v. H. den Baugrundstücken zugeordnet.*

*36 v. H. dieser Flächen oder Maßnahmen entfallen auf die Erschließungsmaßnahmen.*

Vorschläge für Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten:

<i>Gehölzliste A</i>	-	<i>Obstbäume</i>
<u><i>Obstbäume</i></u>		
<i>Apfelsorten:</i>	-	<i>Rheinischer Bohnapfel Kaiser Wilhelm Jakob Lebel</i>
<i>Birnensorten:</i>	-	<i>Gellerts Butterbirne Patorenbirne</i>
<i>Kirschen:</i>	-	<i>Hedelfinger Riesen Schneiders Späte Knorpel</i>
<i>Zwetschge:</i>	-	<i>Hauszwetschge</i>
<i>Gehölzliste B</i>	-	<i>Landschaftsgehölze</i>
<u><i>Baumarten I. Ordnung:</i></u>		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	<i>Bergahorn</i>
<i>Tilia cordata</i>	-	<i>Winterlinde</i>
<u><i>Baumarten II. Ordnung</i></u>		
<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus silvestris</i>	-	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus aria</i>	-	<i>Mehlbeere</i>
<i>Obstbäume s. o.</i>		
<u><i>Sträucher</i></u>		
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Hasel</i>
<i>Euonymus europaea</i>	-	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix caprea</i>	-	<i>Salweide</i>
<i>Sambucus nigra</i>	-	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	-	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<u><i>bodendeckende Sträucher für Gartenbereiche</i></u>		
<i>Euonymus fortunei</i>	-	<i>Kriechspindel</i>
<i>Hedera helix</i>	-	<i>Efeu</i>
<i>Potentilla fruticosa</i>	-	<i>Fünffingerstrauch</i>
<i>Rosa spec.</i>	-	<i>bodendeckende Rose</i>
<i>Vinca spec.</i>	-	<i>Immergrün</i>

Gehölzliste C - Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

*Parthenocissus tricuspidata*  
Veitchii' - Wilder Wein  
*Hedera helix* - Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

*Clematis Hybr.* - Waldrebe  
*Polygonum aubertii* - Knöterich  
*Lonicera spec.* - Geißblatt  
*Wisteria sinensis* - Blauregen

## **Ökologische Empfehlungen und Hinweise**

### **Regenwasser:**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Hofflächen soll auf den Privatgrundstücken in dezentrale Speicher z.B. Zisternen mit einer Mindestgröße von 5 - 6 m<sup>3</sup> je Grundstück geleitet werden. Ein großflächiger Überlauf über die belebte und modellierte Bodenzone in die öffentlichen Ableitesysteme (Mulden, Gräben, Rigolen und Rigolenrohrsysteme) ist zulässig.

### **Drainagewasser:**

Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Falls erforderlich, ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o.ä. auszubilden.

### **Aushubmassen:**

Zur Ressourcenschonung und der Reduzierung von Deponievolumen sind die Aushubmassen der Baugruben, soweit möglich, zur Geländemodellierung der Freiflächen und der Außenanlagen innerhalb des Baugebietes zu verwenden (Bildung von abflusslosen Mulden und Versickerungsflächen).

### **Flächenbefestigung:**

Das Maß der Flächenbefestigung auf den privaten Grundstücken ist zu minimieren und es ist darauf zu achten, dass die zu befestigenden Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien belegt werden.

### **Bergbau:**

In der Gemarkung Niederstaufebach wurde ehemals Steinkohlen- und Kalksteinbergbau betrieben. Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist auf Anzeichen des alten Bergbaus zu achten, ggf. ist das Bergamt Rheinland-Pfalz, Markenbildchenweg 20, Koblenz zu informieren.

### **Denkmalschutz:**

Bei den bevorstehenden Erdarbeiten ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10, Speyer zu melden. Die Fundstellen sind, soweit als möglich, unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Kostenschätzung**

Die Gesamtkosten aller Erschließungsmaßnahmen werden auf ca. 600.000,00 DM geschätzt. Die Erschließung soll durch einen privaten Träger erfolgen. Die entsprechenden Verträge werden von der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde und den Verbandsgemeindewerken mit dem künftigen Erschließungsträger geschlossen.

### **Planverwirklichung**

Zur Realisierung der Bebauung sind nach Inkrafttreten des B-Planes die notwendigen Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen einzuleiten. Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen einer privaten Umlegung und die Erschließung wird durch einen privaten Erschließungsträger realisiert.

Niederstaufebach, dem. No. 12. 2000  
Haller  
Ordnungsmeister



## **Rechtsgrundlagen**

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
*in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997*  
*(BGBL. I S. 2141)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
*in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990*  
*(BGBL. S. 132)*
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)*  
*in der Fassung vom 18. Dez. 1990*  
*(BGBL. 1991 S. 58)*
- *Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)*  
*in der Fassung vom 01.01.1999*