

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

A) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Zahl der Vollgeschosse

nur Wohngebiet (WA-1a)

Abweichend von den Festsetzungen in der Planurkunde (Nutzungsschablone) kann im WA-1a ein drittes Vollgeschoss auf der Talseite zugelassen werden (Kellergeschoss als Vollgeschoss). Für diesen Fall erhöht sich die zulässige Zahl der Vollgeschosse dort talseitig auf drei Vollgeschosse.

2. Zulässige Grundfläche

(§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhe

- 3.1 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wände mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Messpunkt wird das Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB) festgesetzt.

Oberkante

- 3.2 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Der untere Messpunkt ist analog 3.1 Satz 2 zu ermitteln.

Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

- 3.3 Das Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB) darf nicht unterhalb der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

- 3.4 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „a“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „a“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,50 Metern im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte.

Garagen und Nebenanlagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

3.5 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b“, „b1“ und „b2“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „b“, „b1“ und „b2“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 0,20 Meter im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche liegen. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der geländehöchste Schnittpunkt zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen und Nebenanlagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

3.6 Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „c“

Auf den mit dem Kennbuchstaben „c“ versehenen Grundstücken darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss eine Höhendifferenz von 1,30 Meter im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der geländehöchste Schnittpunkt zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen und Nebenanlagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

Maximal sichtbare Wandhöhe

3.7 Allgemeine Wohngebiete (WA-1, WA-2)

Eine sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand darf 8,00 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00m.

Für Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b1“ beträgt das Höchstmaß (gemäß Satz 1) 9,00 m. Für Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b2“ beträgt das Höchstmaß (gemäß Satz 1) 10,00 m.

B) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt eine Dauerwohnung pro Einzelhaus zuzüglich maximal jeweils einer Einliegerwohnung.

C) ANPFLANZEN UND BINDUNGEN VON UND FÜR BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN i.V.m. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB)

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
 - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche, zzgl.
 - 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung.Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil D, Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen.
2. Die festgesetzten Parkanlagen sind in den nicht für Spielanlagen genutzten Bereichen als naturnahe Grünfläche mit Baumbestand zu entwickeln:
Anpflanzung von 1 Baum / 300 m² Spielplatzfläche, einzeln oder in Gruppen,
Anpflanzung von Sträuchern gem. Liste im Anhang auf 20 % der Grundstücksfläche, in Gruppen oder als Hecken.
Geländeversprünge sind als Trockenmauer herzustellen.
3. In den durch Planzeichen mit Pflanzbindungen festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Obstbaum- und Strauchstrukturen in die Gartengestaltung und –nutzung zu integrieren. Eine flächige Rodung ist nicht zulässig. Bei natürlichem Ausfall von Obstbäumen ist ein gleichartiger Ersatz vorzusehen.
4. In den durch Planzeichen für Anpflanzungen festgesetzten Flächen mit dem Kennbuchstaben „Y“ gemäß Planzeichnung sind mind. zweireihige, freiwachsende Strauchhecken mit 70% Anteil von Straucharten der Liste in Teil D) „Hinweise und Empfehlungen“ und max. 30% Anteil Ziergehölzen anzulegen. Die Strauchhecken können mit Pflanzgeboten nach Textfestsetzung D.1. kombiniert werden.
Die Anpflanzungstreifen am östlichen Gebietsrand mit dem Kennbuchstaben „Y“ gemäß Planzeichnung können in ihrer Lage jeweils um 15 m nord und südwärts parallel verschoben werden, um eine Flexibilität in der Parzellierung zu gestatten (überlagernde Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit „Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche“ gemäß § 9 Abs. 3 BauGB).
5. Im sonstigen Geltungsbereich („Hüwelsberg“, Gem. Wincheringen, Flur 1, Flurstück Nr. 261/1) des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Anpflanzung von 25 hochstämmigen Bäumen, z. B. Nussbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Wildapfel, Wildbirne, Pflanzqualität StU 14-16, 3xv, m. B., Obstbäume SU 8-10, 2x verpflanzt, Baumverankerungen einschl. Verbisschutz. Fläche offen halten, extensive Pflege (keine Düngung, keine Pestizide, 1 x jährlich mähen, nicht vor dem 15.6., Mähgut entfernen).
6. Straßenbäume

Die festgesetzten Standorte für Straßenbäume können parallel zum Straßenverlauf um bis zu fünf Meter je Richtung verschoben werden.
7. **Zentrale Regenwasserrückhaltung**

Die Mulde ist naturnah in Erdbauweise zu errichten. Notwendige Aufschüttungen und Abgraben sind zur Außenseite der Anlagen landschaftsgerecht auszuformen und zur Einbindung in die Landschaft standortgerecht zu bepflanzen.
Hinweis: Der im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung der Anlagen erstellte Bepflanzungsplan ist maßgeblich.

Um eine nachhaltige Störung der Hangstabilität zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Herstellen eines Mindestgefälles im Bereich der Einstauflächen (Sohle) von 2,5 % zur Verhinderung eines permanenten Einstaus von Niederschlagswasser und der damit einhergehenden Aufweichung der Auftragsböden.
- Stabilisierung der überströmten Böschung mit Wasserbausteinen bis in den Bereich der unterliegenden vorhandenen Böschung.

D) ZUORDNUNG UND UMSETZUNG NATURSCHUTZRECHTLICHER MASSNAHMEN

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

1. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraßen im Geltungsbereich der 5. Änderung durchzuführen.
3. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den Erschließungsanlagen zugeordnet. Es entfallen 30 % auf die Erschließungsanlagen und 70 % auf die neu bebaubaren Grundstücke.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Landesgesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

E) DACHGESTALTUNG

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung höchstens 35° zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall (bewitterter Zink) in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind nur auf Nebenanlagen zulässig.
Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

3. Dachaufbauten sind nur in einer maximalen Breite von einzeln bis zu 2,50 m zulässig.

F) FASSADENGESTALTUNG

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
 - Außenputz mit Farbanstrich,
 - Natursteinsichtmauerwerk,
 - Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise ausgeschlossen sind.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

G) STELLPLÄTZE UND GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Die Einfahrtsseite von Garagen ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 m zurückzusetzen. Bei Eckgrundstücken beträgt der Abstand der Garagenseitenwand zur Straßenbegrenzungslinie ebenfalls mindestens 5,00 m.
3. Garagen in Kellergeschossen, deren Einfahrtsseite zu der in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, sind unzulässig. Dies gilt nicht für die Grundstücke mit Garagenzufahrten von der Planstraße „2a“ (Grundstücke mit dem Kennbuchstaben „b2“).
4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in einem Abstand zur Nachbarschaftsgrenze von bis zu 3,00 Metern unzulässig.
5. Stellplätze und Garagen sind insbesondere auch innerhalb der durch Planzeichen hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

H) EINFRIEDUNGEN

1. Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
2. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.

I) VERÄNDERUNGEN DER GELÄNDEOBERFLÄCHE / STÜTZMAUERN

1. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Einbindung in die Landschaft“ und „Parkanlage“ sind landschaftsgerecht geformte Aufschüttungen bis 2 m Höhe über dem Urgelände bzw. über die Höhenlage angrenzender Verkehrsflächen zur Geländemodellierung zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
2. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.
3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche) sind unzulässig.
4. Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.

Die vorhandenen Trockenmauern sind, soweit sie nicht in den Baufeldern oder Straßenflächen liegen, grundsätzlich zu erhalten oder es ist das beim Abtragen anfallende Steinmaterial örtlich zum Bau von Trockenmauern wieder zu verwenden.

Teil C) Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen umgrenzten Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen wie folgt zu treffen:

Die Bebauung in diesem Bereich muss mit einem möglichst steifen Kellersystem (Wände und Bodenplatte aus Stahlbeton) ausgeführt werden, so dass kleinen Hangbewegungen von den Gebäuden schadlos aufgenommen werden können. Zudem sind die Baugruben für die Wohnhäuser durch einen geotechnischen Sachverständigen im Hinblick auf mögliche Bewegungsanzeichen im Baugrund zu überprüfen.

Um eine nachhaltige Störung der Hangstabilität im Bereich der zentralen Regenwasserrückhaltung im Norden zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Herstellen eines Mindestgefälles im Bereich der Einstauflächen (Sohle) von 2,5 % zur Verhinderung eines permanenten Einstaus von Niederschlagswasser und der damit einhergehenden Aufweichung der Auftragsböden.
- Stabilisierung der überströmten Böschung mit Wasserbausteinen bis in den Bereich der unterliegenden vorhandenen Böschung.

Teil D) Hinweise und Empfehlungen

1. Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) in Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001), der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) und die entsprechenden Satzungen der Verbandsgemeinde zu berücksichtigen.

Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das vorgesehene Entwässerungssystem anzuschließen.

2. Regenerative Energien

Die Umsetzung aktiver und passiver Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Sonnenenergie, Geothermik) wird empfohlen.

3. Schutz des Bodens

Der Oberboden von Flächen, die durch Baumaßnahmen verändert werden, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist – soweit notwendig – eine Tiefenlockerung durchzuführen.

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB sowie DIN 4020 und DIN 1054 als auch die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

4. **Bodendenkmalschutz**

Gemäß § 17 DSchPflG sind bei Bauarbeiten zutage kommende Funde (z.B. Mauern; Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) dem Rheinischen Landesmuseum Trier unverzüglich zu melden.

5. **Baugrunduntersuchung**

Für alle Baugrundstücke wird die Durchführung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen.

6. **Altlasten**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z. B. auffällige Abfallablagerungen, geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier unverzüglich zu informieren. Auf Beachtung des „Erlasses zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, 2002“ wird hingewiesen.

7. **Grenzabstände für Pflanzen**

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Freiflächen sind die Ausführungen des Nachbarrechtgesetzes für Rheinland-Pfalz, Abschnitt 11 „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

8. **Pflanzlisten**

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Linde i.S.
Tilia europaea	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Acer platanoides	Spitzahorn i.S.
Acer pseudoplatanus	Bergahorn i. S.
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea	Traubeneiche
hochstämmige	regional typische Sorten
Obstbäume: Malus,	z.B. Winterrambour,
Pyrus, Prunus, Juglans	Pleiner Mostbirne,
regia	Boskoop, Nägelsches

Birne, Bohnapfel,
Hauswetschge, Roter
Trierer, Nancy Mirabelle

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Populus tremula	Espe
Salix viminalis	Korbweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Populus tremula	Espe
Cornus mas	Kornellkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Dorftypische Ziergehölze z.B.	
Ribes, Forsythie, Philadelphus, Cornus, Syringa, Spirea	Buddleia, Kolkwitzia, Weigela, Kerria etc.

Wandbegrünung

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata `Veitschii`	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera species	Geißblattarten
Wisteria sinensis	Blauregen
Campsis radicans	Trompetenblume

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16
Heister: 2xv, 200 - 250
Sträucher: 2xv, 150 - 200

9. Vorhandene Trockenmauern

Vorhandene Trockenmauern, die in Gartenbereichen zu liegen kommen, sollten nach Möglichkeit erhalten und zur Gartengestaltung weiterverwendet werden. Die bei

Erschließung des Gebietes abgebrochenen Trockenmauern werden in der Nähe des Baugebiets zwischengelagert. Die Mauersteine werden den Anliegern zur Gestaltung ihrer Gartenmauern zur Verfügung gestellt.

10. **Private Abwasserhebeanlagen**

Für die Schmutzwasserentsorgung unterhalb des Straßenniveaus (Kellerentwässerung) der Grundstücke talseits der Erschließungsstraßen kann die Ableitung im freien Gefälle u.U. nicht ermöglicht werden. Für die Kellerentwässerung dieser Bebauung ist aus diesem Grund ggf. eine Hebeanlage notwendig, deren Errichtung und Betrieb zu Lasten des jeweiligen Bauherren fällt.

Die Basisinformationen können bei den Verbandsgemeindewerken abgefragt werden.

11. **Nachträgliche Grundstücksteilungen**

Für den Fall einer nachträglichen Teilung einzelner Flurstücke müssen mit den Verbandsgemeindewerken Festlegungen in Bezug auf die Erstellung und die Kostenübernahme eines so genannten Zweitanschlusses getroffen werden. Kosten von Zweitanschlüssen sind den VG-Werken in der tatsächlichen Höhe zu erstatten.

12. **Grenzüberschreitung durch öffentliche Anlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass es zu geringfügigen Grenzüberschreitungen (ca. max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen, wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern etc. kommen kann.

Ferner können Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel in angrenzenden Grundstücke hineinragen.

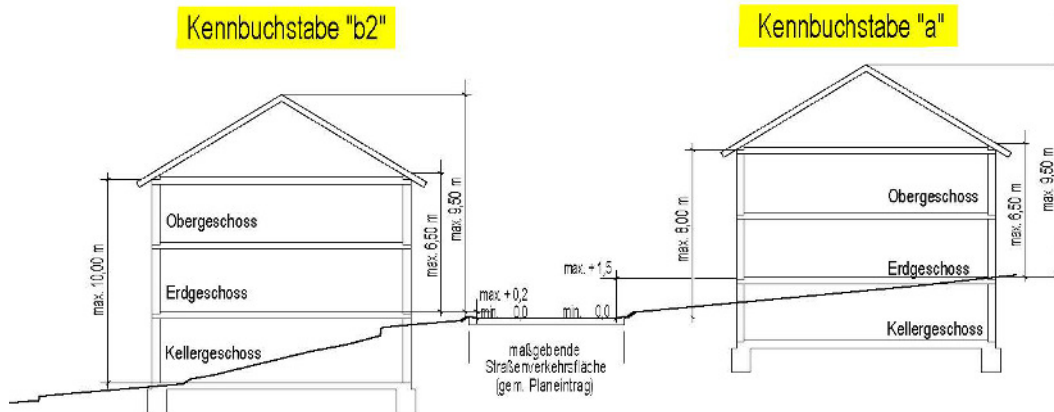
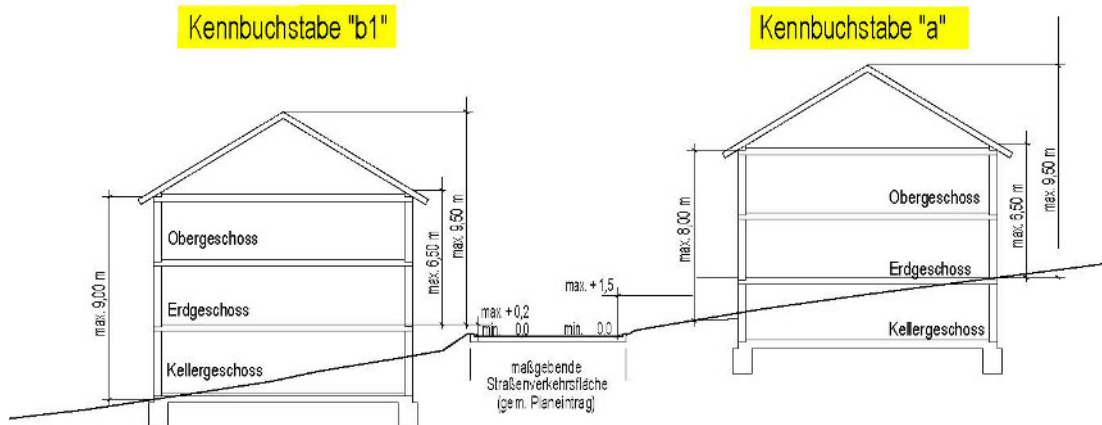
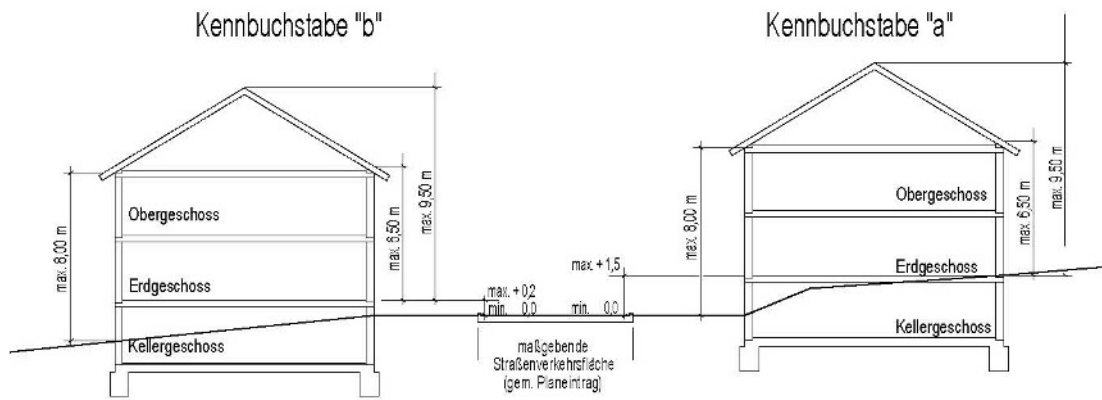
13. **Straßenbeleuchtung**

Es besteht die Möglichkeit, dass Leuchten entlang der Straßengrenze vor den Anwesen errichtet werden, um durch gleiche Leuchtenabstände eine gleichmäßige Ausleuchtung der Straße zu erreichen.

14. **Spritzmitteleinsatz im Weinbau**

Einzelne Grundstücke des Plangebietes grenzen an weinbaulich genutzte Flächen an. Trotz der getroffenen Vorkehrungen (Schutzpflanzungen etc.) können Beeinträchtigungen durch Abdrift von Spritzmitteln im Einzelfall nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darauf wird hingewiesen (vgl. auch Kap. 11.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

15. **Systemskizze zur Verdeutlichung der Höhenfestsetzungen**



gelb markiert = Änderungen gegenüber der vorhandenen Planung