

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet „Family Park – Auf Mont“ – 6. Änderung

- 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 i.d.F der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548)**

Hinweis: Die Textlichen Festsetzungen gelten nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung. Die Festsetzungen des restlichen Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohnräume und Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO,
2. Geschäfts- und Büroräume,
3. Einzelhandels, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen und
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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

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

Mischgebiet (MI)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchsten jedoch bis zu einer gesamt GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Allgemeines Wohngebiet (WA-2a)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,6 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 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

Mischgebiet (MI)

Traufhöhe

- 2.1 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Außenkante der Außenwand der Vollgeschosse mit der Oberkante der Dachhaut. Oberer Messpunkt für die Traufhöhe von Flachdächern ist der höchste Punkt der Attika der Vollgeschosse.

Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden „Europaplatzes“, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Platz/Straße im Endausbauzustand. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Die Traufhöhen von Staffelgeschossen sind nicht zu berücksichtigen. Es gelten nur die Traufhöhen der Vollgeschosse.

Oberkante

- 2.2 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches einschließlich Staffelgeschoss. Unterer Messpunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden „Europaplatzes“, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Platz/Straße im Endausbauzustand. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Maximal sichtbare Wandhöhe (MI)

- 2.3 Die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt angelegtes Gelände und dem obersten Wandabschluss der jeweiligen Außenwand des Vollgeschosses darf 10,50 m an keiner Stelle des Gebäudes überschreiten. Die Wände unter Giebelflächen, sowie die Wände von Staffelgeschossen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagrechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut.

Allgemeines Wohngebiet (WA-2a)

Traufhöhe

- 2.4 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

- 2.5 Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Der untere Messpunkt ist analog 2.4 Satz 2 zu ermitteln.

Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

- 2.6 Das Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB) darf nicht unterhalb der angrenzenden, in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten, Straßenverkehrsfläche errichtet werden.
- 2.7 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 sind von Vorgenanntem ausgenommen.

Maximal sichtbare Wandhöhe (WA-2a)

- 2.8 Die 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.

C) HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA-2a)

Die Höchstzahl der Wohnungen im WA-2a beträgt eine Dauerwohnung pro Einzelhaus zuzüglich maximal jeweils einer Einliegerwohnung.

D) FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES – BIMSCHG –SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Alle Flächen liegen im Lärmpegelbereich II. Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie mindestens folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB Raumarten	
	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen</i>	<i>Bürräume und ähnliches</i>
<i>II</i>	30	30
<i>III</i>	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Soweit bei nicht geschlossenen Türen und Fenstern im Rauminnern nachfolgende Innenpegel (äquivalenter Dauerschallpegel) überschritten werden, ist für ausreichende Belüftung (ein- bis zweifacher Luftwechsel/Std.) der Räume, auch bei geschlossenen Fenstern und Türen, zu sorgen (gültig nur für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall):

Schlafräume nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) 30 dB

Wohnräume tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 35 dB

Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass zu Sicherstellung der o.g. Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

E) 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 C, Ziffer 7 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. Bei Herstellung der Zufahrtsstraße (Planstraße 900) sind erforderliche Stützbauwerke bis 2m Höhe sofern statisch zulässig als Trockenmauer oder mit Gabbionen aus ortstypischen Gesteinen herzustellen. Höhere Stützbauwerke aus Beton sind auf mind. 25% der Wandfläche mit Naturstein zu gliedern.
Bei Herstellung der Böschungen freigelegte, anstehende Felspartien sind gestalterisch in statisch geeigneter Weise unregelmäßig herauszuarbeiten und zu erhalten. Eine Überfüllung und Planierung mit Oberboden ist zu unterlassen.
Aufgerissene Waldränder sind durch Strauchunterpflanzung in Abstimmung mit dem Forstrevier neu zu gestalten. Auf- und Abtragsböschungen sind auf 80% der Fläche mit mind. zweireihigen, freiwachsenden Strauchhecken mit Bäumen von Strauch- und Baumarten der nachfolgenden Liste zu gestalten. Die Bäume sind sofern der Geländeverlauf dies zulässt möglichst als Allee, auch wechselseitig, anzuordnen.

F) 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.

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

G) 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.

H) FASSADENGESTALTUNG

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

I) 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.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in einem Abstand zur Nachbarschaftsgrenze von bis zu 3,00 Metern unzulässig.

J) 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.

K) 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) 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. **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.

7. **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	regionale typische

Obstbäume: Malus,
Pyrus, Prunus,
Juglans regia

Sorten z.B.
Winterrambour,
Pleiner Mostbirne,
Boskoop,
Nägelsches Birne,
Bohnapfel,
Hauszwetschge,
Roter Trierer,
Nancy Mirabelle

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus
europaeus
Rosa canina
Rosa multiflora
Rosa glauca
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Sambucus nigra

Sambucus racemosa
Viburnum opulus
Populus tremula
Salix viminalis
Salix fragilis
Salix purpurea
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Crataegus monogyna
Berberis vulgaris
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Prunus padus
Populus tremula
Cornus mas
Viburnum lantana
Amelanchier ovalis
Dorftypische
Ziergehölze z.B.
Ribes, Forsythie,
Philadelphus,
Cornus, Syringa,
Spirea

Hartriegel
Hasel
Pfaffenhütchen

Hundsrose
Büschelrose
Hechtrose
Weinrose
Salweide
Schwarzer
Holunder
Roter Holunder
Wasserschneeball
Espe
Korbweide
Bruchweide
Purpurweide
Heckenkirsche
Liguster
Weißdorn
Berberitze
Kreuzdorn
Berg-Johannisbeere
Trauben-Kirsche
Espe
Kornellkirsche
Wolliger Schneeball
Felsenbirne

Buddleia,
Kolkwitzia, Weigela,
Kerria etc.

Wandbegrünung

Hedera helix
Parthenocissus
tricuspidata
`Veitschii`
Polygonum aubertii
Lonicera species
Wisteria sinensis

Efeu
Wilder Wein

Knöterich
Geißblattarten
Blauregen

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher: 2xv, 150 - 200

8. **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.

9. **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.

10. **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.

11. **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.

12. **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).