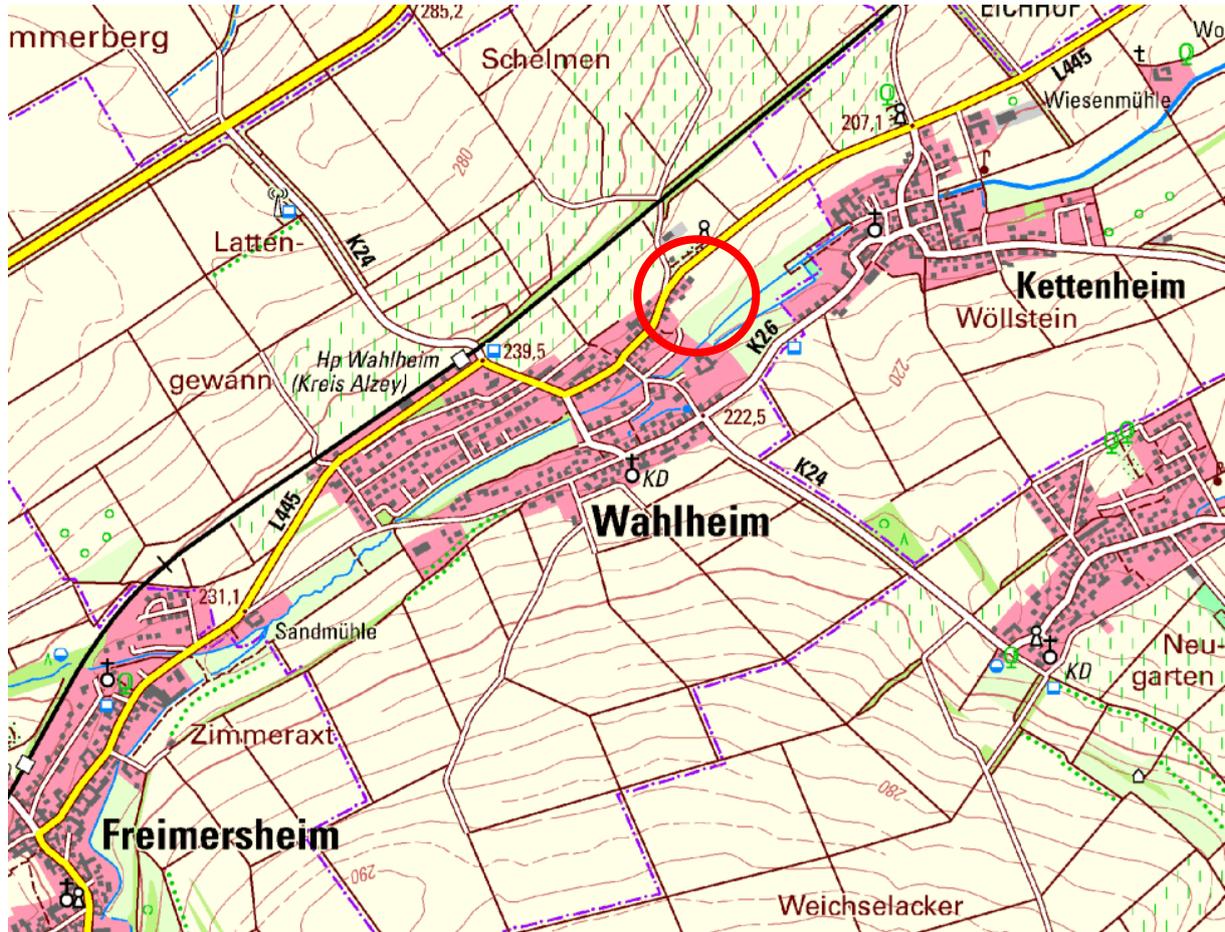


Ortsgemeinde Wahlheim

Bebauungsplan gem § 13b BauGB

„Unter'm Ort II“



Textliche Festsetzungen

05.05.2021

Satzungsexemplar

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

WVE
GmbH
Kaiserslautern

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **N 1**, **N 2** und **N 3** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe). Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

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

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

2.2. Maximale Zahl an Vollgeschossen / Trauf- und Firshöhen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 LBauO RLP wird die maximale Zahl der Vollgeschosse in dem mit **N 1**, **N 2** und **N 3** festgesetztem Bereichen auf II festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Firshöhen festgesetzt.

Die **Traufhöhen** werden differenziert festgesetzt. Demnach werden für Grundstücke in Hanglagen (Bereiche N 2 und N 3) **bergseitige Traufhöhen (TH b) und talseitige Traufhöhen (TH t)** festgesetzt.

In den mit **N 2** und **N 3** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe bergseits mit max. 4,50 m und die Traufhöhe talseits mit max. 7,00 m festgesetzt. Die jeweils anzuwendende Traufhöhe ist in der Planurkunde für die betroffenen Grundstücke gekennzeichnet.

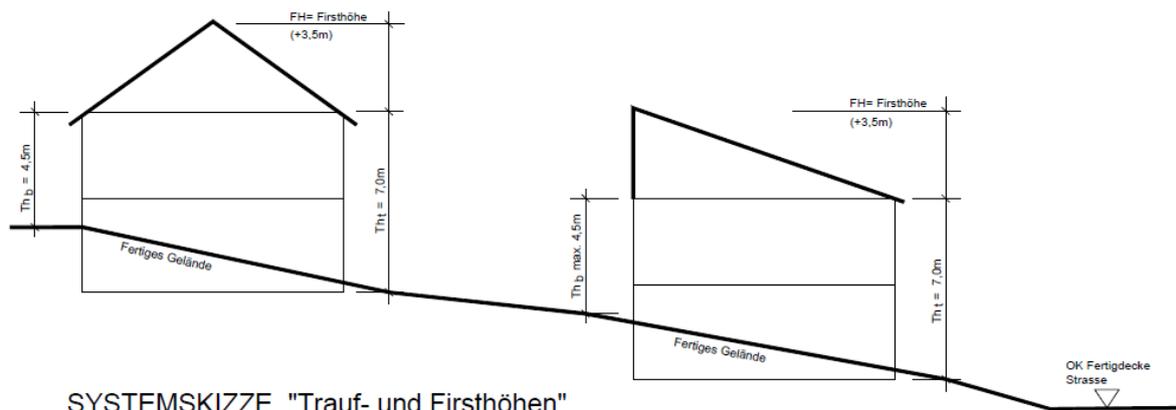
In den mit **N 1** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 7,00 m festgesetzt.

In Abhängigkeit zur Lage des Bezugspunktes – Oberkante Fertigdecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche - ; findet TH b dann Anwendung, wenn die Verkehrsfläche oberhalb des Bauplatzes verläuft und TH t ist anzuwenden, wenn die Verkehrsfläche unterhalb des Bauplatzes verläuft. Bei einer Längsneigung der Verkehrsfläche und einer parallelen Anordnung der Baugrundstücke findet TH b am Hochpunkt des Grundstückes (Schnittpunkt

Grundstücksgrenze, bzw. Verlängerung Baugrenze mit Straßenbegrenzungslinie) Anwendung.

Bezugspunkt für die Traufhöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe, die Regelungen zu TH b oder TH t in dem mit **N 2 und N 3** gekennzeichneten Bereichen finden entsprechende Anwendung.

Für die Festsetzungen der Traufhöhen (auch THb und THt) gilt, dass die Traufhöhen auf der dem Bezugspunkt abgewandten bzw. gegenüberliegenden Gebäudeseite, die festgesetzten Traufhöhen in ihrer absoluten Höhe nicht überschreiten dürfen (vgl. Definition Bezugspunkte und Nutzungsschablonen im Planteil).



Die **Firsthöhen** werden wie die Traufhöhen differenziert festgesetzt. In Hanglagen sind analog TH b und TH t die maximal zulässigen Firsthöhen Firsthöhe bergseits (FH b) und Firsthöhe talseits (FH t) anzuwenden.

Die maximal zulässige Firsthöhe in dem mit **N 2 und N 3** gekennzeichneten Bereichen darf die festgesetzte Traufhöhe THb und THt bis zu +3,50 m überschreiten. In dem mit **N 2 und N 3** gekennzeichnetem Bereich ergeben sich daher maximale Firsthöhen von 8,00 m (Bezugspunkt bergseits) und 10,50 m (Bezugspunkt talseits).

In dem mit **N 1** bezeichneten Bereich ist die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Firsthöhen ist, die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche im Mittel der Gebäudelänge bzw. –tiefe, die Regelungen zu FH b und FH t in dem mit **N 2 und N 3** gekennzeichnetem Bereich finden entsprechende Anwendung.

Bei der Ausbildung von Pultdächern ist die Regelung entsprechend anzuwenden. Dabei entspricht die Traufhöhe den Tiefpunkt des Pultdaches, die Firsthöhe ist für den Hochpunkt des Daches anzuwenden.

3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem mit **N 1, N 2 und N 3** bezeichneten Bereichen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße (Wohnstraße) ist ebenso wie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig ist jedoch die Grenzbebauung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bauplätze in dem als WA festgesetzten Gebiet; von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

Garagen und Carports müssen auf der Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, bei seitlicher Anordnung ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

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

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hat im „Mischprofil“ zu erfolgen, d. h. es ist ein einheitlicher, niveaugleicher Ausbau ohne Hervorhebung von Gehwegbereichen und Stellplätzen vorzunehmen; dies gilt nicht für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Fußweg", diese ist gestalterisch und optisch abgesetzt herzustellen.

6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind die entsprechenden, Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte Flächen im Rahmen der Bodenordnung zu bestellen.

7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Das auf den privaten Grundstücken anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind zu vermeiden. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrassen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainpflaster und Drainasphalt.

Die Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Abwassersystem ist nicht gestattet.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung des gesammelten Oberflächenwassers erfolgt in der südöstlich des Plangebietes noch herzustellenden Regerückhalteanlage. In diese wird das im neuen öffentlichen Regenwasserkanal gesammelte Oberflächenwasser eingeleitet.

8. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

8.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen, insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft.

Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächig angelegte Kies- und Schottervorgärten sind unzulässig. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Grünflächen im Straßenraum

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen im Straßenraum bzw. wegebegleitend sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit bodendeckendem Unterwuchs und Sträuchern zu bepflanzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 standortgerechte Hochstämme 1. und 2. Ordnung mit der Pflanzqualität: H 3xv StU 12-14 zu pflanzen (Artenauswahl siehe Pflanzliste, Hinweise 5.10).

Private Grünfläche entlang der Landesstraße

Die private Grünfläche entlang des Wirtschaftsweges ist mit einer zweireihigen, gebietsheimischen Hecke anzupflanzen.

Anpflanzen von Sträuchern als Reihenpflanzung, 2-reihig, Sträucher im Abstand 1,5 m, Reihen im Abstand 1,5 m, Pflanzqualität vStr. 3-5 Tr. 60-100 (Artenauswahl siehe Pflanzliste, Hinweise 5.10).

Es sind **nur gebietsheimische Pflanzen** aus dem Vorkommensgebiet 4 *Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben* gemäß dem *Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze* (BMU, 2012) in Verbindung mit dem Vorkommensgebiet 4.2 *Oberrheingraben* (aut-06.00 EAB) gemäß der Einteilung des Landesamtes für Umwelt Bayern / der Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern zu liefern und zu pflanzen.

8.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine Wiesenfläche im Bereich des Rückhaltebeckens anzulegen. Bei der Herstellung der Wiesenfläche sind folgende Maßgaben zu beachten:

Tiefgründige Lockerung des Oberbodens und Begrünung mit artenreichem, standortgerechtem Heumulchmaterial aus gebietsheimischen Pflanzenarten (Typ: frisches, artenreiches Grünland). Hierfür sind Spenderflächen in einer Maximalentfernung von 50 km zum Planungsraum zu suchen.

Zweischürige Mahd der Flächen, nicht vor Juli, inkl. Mulchen; fachgerechte und differenzierte Förderung der Zielarten und Bekämpfung unerwünschter Begleitarten.

Anpassen der angrenzenden Flächen nach Abschluss der Baumaßnahme.

Der Randbereich des Beckens nach Süden hin ist mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste (Artenauswahl siehe Pflanzliste, Hinweise 5.10) zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind im Wasserrechtsverfahren abschließend zu klären und festzulegen. In jedem Fall müssen die Anpflanzungen mind. 4 m Abstand zu den Zu-, Abläufen und dem Drosselbauwerk haben, um diese durch Laubfall nicht zu verstopfen.

9. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planurkunde umgrenzten Flächen entlang der L445 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB sind zur Einhaltung der notwendigen 15 m-Anbaufreizone von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes für Freizeit und Erholung ist zulässig. Ebenso ist eine landschaftsgärtnerische Gestaltung der Flächen zulässig.

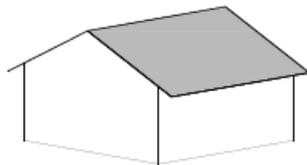
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete ist ein passiver Lärmschutz durch bauliche und technische Vorkehrungen an Gebäuden festgesetzt. Dies kann durch Grundrissorientierung (Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen möglichst auf der, der Landesstraße abgewandten Seite) sowie durch Schalldämmung von Außenwänden und Fenstern realisiert werden.

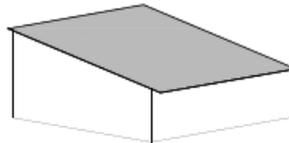
II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 UND § 88 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

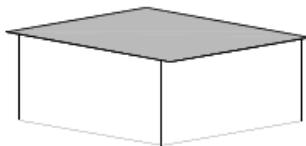
Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.



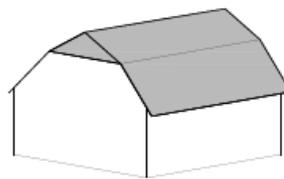
Satteldach



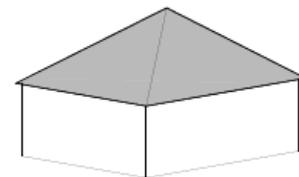
Pultdach



Flachdach



Krüppelwalmdach



Zeltdach

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien sowie unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig; Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

Entlang der Erschließungsstraßen, und Fußwege ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,20 m zu beschränken; bei Zaunanlagen darf die Sockelhöhe 0,3 m nicht überschreiten.

3. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

4. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND FUSSWEGE

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

B HINWEISE

B 1 Allgemeine Hinweise

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt aufzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen.

- 1.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
- 1.5 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.6 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 1.7 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- 1.8 Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.10. Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der

Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

1.11. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

1.12. In allen Grundstücken im Plangebiet ist bei der Planung und beim Bau eine Grundrissorientierung zu empfehlen. Dabei sollen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume möglichst auf der, der Landesstraße abgewandten Seite vorgesehen werden

1.13. Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Insb. Lärmschutz) entlang der L445 ist sicherzustellen, dass gegen den Baulastträger der L445 keinerlei diesbezügliche Forderungen gestellt werden

1.14 Eigentümer und Nutzungsberechtigte der Grundstücke haben die im Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) festgelegte Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen einzuhalten.

B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

2.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG Pkt. 2 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherren, die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2.2 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.3 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt

werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- 2.5 Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung

- 3.1 Die bei Maßnahmen anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.

Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.

B 4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
- 4.3 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
- 4.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit dem Zweckverband Abwasserversorgung Rheinhessen (ZAR) abzustimmen.
- 4.5 Die Rückhaltung von anfallendem Regenwasser auf dem Grundstück wird empfohlen. Geeignet hierzu sind Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, offene Rasenmulde, unterirdische Rigolen oder technisch sinnvolle Kombinationen der vorgenannten Anlagen. Die Ab- und Überläufe der Anlagen sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

B 5 Hinweise zu Anpflanzungen

- 5.1 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
- 5.2 Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
- 5.3 Die Ausgestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist im ersten Jahr nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.
- 5.4 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.
- 5.5 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
- 5.6 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen(FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- 5.7 Bei der Wahl der Baumstandorte unter anderem in den ÖG-Flächen ist auf die vorgeschriebenen Abstände zu den Abwasseranlagen gemäß DWA-M 162 zu achten und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung vorzusehen. Die Ausführung von Schutzmaßnahmen ist mit den Verbandsgemeindewerken / ZAR abzustimmen
- 5.8 Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem

Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

5.9 Im Plangebiet werden Insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert.

5.10 Pflanzliste

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung	
Mind. 3x verpflanzter Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm	
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Stieleiche	(Quercus robur)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Baumhasel	(Corylus colurna)

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mind. 3x verpflanzt, Höhe 60-100 cm	
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica