



Ortsgemeinde Erlenbach

## **Bebauungsplan**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes „Altortbereich West“**

Textliche Festsetzungen

Fassung: erneute Offenlage



Dipl.-Ing. Silke Neu  
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 7149  
Mail. [info@plankultur.de](mailto:info@plankultur.de)  
[www.plankultur.de](http://www.plankultur.de)

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Dorfgebiet (MD 1 - 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes sind die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

1.2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

Die im Plan festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sind Höchstwerte. Sie dürfen nicht zu einer Überschreitung der im Plan durch Baulinien und Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen führen.

### Besondere Ausnahmefälle im Bestand:

Bei bereits bebauten Grundstücken kann die überbaute und versiegelte Fläche in Summe bereits jetzt größer als die im Planteil definierte, zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl sein.

Werden vorhandene Gebäude umgenutzt und / oder geringfügig umgebaut, kann ausnahmsweise eine geringfügige Abweichung von der GRZ / GFZ zugelassen werden. Der Ausgleich hierfür ist im Verhältnis 1:1 nachzuweisen (vgl. Ziffer 1.5.2).

Bei Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können ebenfalls Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden.

1.2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu 0,7 zulässig.

### 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

#### Bezugspunkte:

Der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhe ist die Hinterkante der Straße (Hauptstraße) in der Grundstücksmitte. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

- Wandhöhe (WH<sub>max</sub>): 7,00 m
- Firsthöhe (FH<sub>max</sub>): 11,50 m
- Firsthöhe Pultdach:

Bei Gebäuden, die mit Pultdächern errichtet werden (rückwärtiger Grundstücksbereich MD 1), wird die maximal Wandhöhe auf der Firstseite mit 9,00 m festgesetzt. Die Firstseite ist in Richtung Haynaer Straße zu orientieren, so dass die niedrigere Wandhöhe zur freien Landschaft hin orientiert ist.

Bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln – Zwerchgiebeln – darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

## 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

### 1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Eintragung in der Planzeichnung durch eine straßenseitige Baulinie und eine rückwärtige Baugrenze definiert.

Von der straßenseitigen Baulinie kann z.B. für eine rechtwinklige Bebauung bei schräg angeschnittenen Grundstücksfronten abgewichen werden, wenn zumindest eine Gebäudeecke auf der Baulinie liegt.

Zur Herstellung von Terrassen und untergeordneten Bauteilen wie Erker, Balkone, Nebengiebel etc. kann die festgesetzte rückwärtige Baugrenzen um max. 1,50 m überschritten werden. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Werden vorhandene (Neben-)Gebäude, sofern diese nicht vorab unzulässigerweise errichtet wurden, saniert / umgebaut und überschreiten diese baulichen Anlagen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes die rückwärtige Baugrenze, so ist diese Abweichung von den Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz zulässig. Sofern in solchen Fällen die GRZ überschritten wird, greifen die Festsetzungen unter Punkt 1.2 der textlichen Festsetzungen. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:1 zu erfolgen.

Das Lichtraumprofil der L 542 ist dauerhaft freizuhalten.

#### Ausnahme:

Die rückwärtige Baugrenze darf mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden überschritten werden. Die Bebauung muss sich in dem Fall jedoch an den derzeitigen Gebäudebestand anschließen. Eine Überbauung der im Plandokument als private Grünfläche gekennzeichneten Fläche ist weiterhin unzulässig. Der zusätzliche Ausgleich ist im Verhältnis 1:1 (vgl. Punkt 1.5.2) vorzunehmen.

### 1.3.2 Bauweise

#### MD 2:

Für das MD 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### MD 1, MD 3, MD 4:

In Bezug auf die nachfolgenden Festsetzungen gelten folgende Definitionen:

#### MD 1:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile mit weniger als 12 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile, die mindestens 12 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

#### MD 3 + 4:

- Als **straßenseitige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile mit weniger als 25 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie.
- Als **rückwärtige Grundstücksbereiche** gelten Grundstücksteile, die mindestens 25 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:

Die Errichtung von Hauptgebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur dann zulässig, wenn der straßenseitige Grundstücksbereich mit einem Hauptgebäude bebaut oder eine zeitgleiche Errichtung gewährleistet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes der straßenseitige Grundstücksbereich bereits unbebaut war.

#### 1.3.2.1 Abweichende Bauweise **straßenseitiger** Grundstücksbereich:

Die Hauptgebäude sind als **einseitiger Grenzanbau giebelständig** zur Hauptstraße bzw. Haynaer Straße an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Untergeordnete Nebenfirste müssen in der Länge auf Höchstens 50% des Hauptfirstes beschränkt bleiben.

Zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze sind mindestens die Abstandsflächen nach LBauO einzuhalten.

Die einseitige Grenzbebauung muss an der gleichen Grundstücksgrenze errichtet werden, an der auch das rückwärtige Hauptgebäude errichtet wird bzw. bereits errichtet wurde.

Die einseitige Grenzbebauung ist entsprechend des Bestandes an die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits bebaute Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmen sind zulässig, wenn die gegenüberliegende Grundstücksgrenze bereits mit Hauptbaukörpern angebaut wurde.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen werden.

#### 1.3.2.2 Abweichende Bauweise **rückwärtiger** Grundstücksbereich:

Im **rückwärtigen Grundstücksbereich** sind Hauptgebäude zur Hauptstraße bzw. Haynaer Straße hin **traufständig** zu errichten. Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen. Untergeordnete Nebenfirste müssen in der Länge auf Höchstens 50% des Hauptfirstes beschränkt bleiben.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind die Hauptgebäude auf Grundstücken mit einer Breite von bis zu 14,00 m in geschlossener Bauweise – beidseitig an der Grundstücksgrenze - zu errichten.

Bei Grundstücken mit einer Breite von mehr als 14,00 m Breite besteht die Möglichkeit das Hauptgebäude im einseitigen Grenzanbau an einer Grundstücksgrenze zu errichten. Die einseitige Grenzbebauung ist lediglich an der gleichen Grundstücksgrenze zulässig, an der auch das straßenseitige Hauptgebäude errichtet wird bzw. errichtet wurde.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen werden.

#### **1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dort lediglich zwischen oder im EG / UG der rückwärtigen Gebäude (Scheunenzeile) und Straße zulässig.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes (Elektrizität, Gas etc.) dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Fläche festgesetzt sind.

#### **1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB, § 9 LNatSchG)**

##### **1.5.1 Nicht überbaute Flächen:**

Die nicht überbauten privaten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu begrünen.

Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Vegetationsfläche mit Pflanzen (Rasen, Stauden, Sträuchern) belegt ist.

Vorzonen (Fläche zwischen Straßenkante und Gebäude) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind, sofern nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt, zu begrünen.

Splitt- und Schottergärten sind in den Vorzonen entlang der Hauptstraße ausgeschlossen. Sie wirken wie befestigte Flächen und sind nicht als Begrünung zu bewerten.

Private Grünflächen (PG: Fläche zwischen 25m-Linie und Schutzstreifen) sind als reine Vegetationsflächen ohne bauliche Anlagen anzulegen und zu begrünen. Zulässig ist die Nutzung als Nutz- und Ziergarten, Wiese oder Gehölz- und Baumflächen. Wege- und Flächenbefestigungen, fest montierte Gartenhäuser, Schuppen, Swimmingpools, Spielgeräte, Lagerplätze (z.B. für Brennholz) sind unzulässig. Die Fläche darf nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden.

#### 1.5.2 Externer Ausgleich über das Ökokonto:

Bei einer zulässigen GRZ-Überschreitung von 0,6 bis auf maximal 0,7 durch Flächen nach §19 Abs 4, ist die, über das Maß 0,6 hinausgehende Versiegelung, über das gemeindliche Ökokonto auszugleichen.

Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:1 zu erfolgen. (Sicherung über städtebaulichen Vertrag vor Baugenehmigung).

Werden vorhandene, zulässig errichtete, Gebäude umgenutzt und / oder geringfügig umgebaut, kann ausnahmsweise eine geringfügige Abweichung von der GRZ / GFZ zugelassen werden. Der Ausgleich hierfür ist ebenfalls im Verhältnis 1:1 nachzuweisen.

Bei Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude können ebenfalls Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden. Die Ausgleichverpflichtung gilt entsprechend.

Der erforderliche Ausgleich, der bei einer Überschreitung notwendig wird, ist vorzugsweise über die Ökokontofläche 913/1 (Brühlwiesen) auszugleichen. Der eigentliche Bedarf pro Grundstück kann erst mit der Realisierung der jeweiligen Maßnahme bzw. dem jeweiligen Bauantrag bestimmt werden.

Alternativ können Flächen innerhalb des Grundstücks entsiegelt werden, sofern diese zuvor nicht unzulässigerweise versiegelt wurden.

Zusätzlich ist je angefangenen 50 m<sup>2</sup> für alle zuvor genannten Überschreitungen ein Laubbaum / Obstbaum auf dem Grundstück im Geltungsbereich anzupflanzen und zu erhalten.

#### 1.5.3 Baumanpflanzung auf privaten Flächen:

Neben dem Ausgleich über das Ökokonto, ist bei neuen Vorhaben, pro angefangene, über die 0,6 hinausgehende, Überbauung von 50 m<sup>2</sup> ein Laubbaum auf dem Grundstück anzupflanzen und zu erhalten. Hochstamm Stu 14-16, alternativ ein Obstbaum. Bäume gemäß Empfehlungsliste.

#### 1.5.4 Zufahrten und Stellplätze

Es wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze festgesetzt. Für diese Flächen wird ein Abflussbeiwert von 0,5 festgesetzt. Die Wasserdurchlässigkeit von Frost- und Tragschicht ist herzustellen.

#### 1.5.5 Dachbegrünung

Flachdächer bis 15 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 7 cm, die Mindestaufbauhöhe 12 cm. Hinweis: Dachbegrünung und Photovoltaik schließen sich nicht aus, sondern können zusammen installiert werden.

#### 1.5.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Gehölzen, als Zäune in Verbindung mit Gehölzen, als Zäune und Mauern aus natürlichen Materialien herzustellen.

Mauern aus künstlichen Materialien (Betonsteine, Gabionen, Drahtgeflecht mit Plastikbändern, glasierten Verblendungen, u.ä.) sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind entlang von Straßen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur hinteren Baugrenze des jeweiligen Grundstücks ohne Bodenabstand zulässig.

Alle weiteren Einfriedungen sind zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf Kleintiere (Igel, u. a.), und zur Sicherung der Durchquerungsmöglichkeiten durchlässig herzustellen. Durchlässig bedeutet, dass Sockel nicht höher als 10 cm; der Abstand zwischen Sockel und Einfriedung oder von Boden zu Einfriedung mindestens 10 cm, besser 15 cm betragen muss.

Falls dies nicht möglich ist, ist alle 15 m ein Durchlass von mind. 1 m Breite und 15 cm Höhe anzulegen.

Zur Einfriedung sind Gehölze zulässig, wobei der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten ist. Unzulässig sind Koniferen und Kirschlorbeer sowie andere nicht heimische, invasive Arten.

Die Verwendung von Laubgehölzen gemäß Pflanzliste wird empfohlen.

Bestehende Einfriedungen erhalten Bestandsschutz, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen bzw. bei Errichtung entgegenstanden. (z.B. Birnbach)

Bei Erneuerung oder Sanierung greifen die neuen Festsetzungen des B-Plans.

#### 1.5.7 Fläche zur Regelung des Wasserabflusses:

Entlang des Birnbachs ist ein Streifen von 10 m Breite zu beiden Seiten von jeglicher Bebauung freizuhalten. Vorgabe gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### 1.5.8 Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Für den Fall, dass aufgrund von Bauvorhaben Ausgleichsbepflanzungen erforderlich waren oder werden, sind diese vornehmlich im Bereich des Schutzstreifens anzulegen.

Für diese Anpflanzungen sind heimische Gehölze zu verwenden.

Der entlang des Birnbachs verlaufende Schutzstreifen dient außerdem zur Sicherung des Wasserabflusses gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

#### 1.5.9 Empfehlungen

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

Als geeignet zählen Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m<sup>2</sup>- mit Ausnahme von Grenzbauten gemäß § 8 Abs. 9 LBauO.

Je laufende 5 m Wandfläche sollte mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> gesetzt werden.

Es wird empfohlen für Fassaden und Flächenbefestigungen helle Farben zu verwenden. (Albedo-Effekt)

#### 1.5.10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vor dem Abriss, Umbau und Neubau oder Umnutzung von Gebäuden (Scheunen, Schuppen) ist ein sachkundiger Gutachter/Biologe durch den Verursacher zu beauftragen, der die betroffenen Gebäude und Flächen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten untersucht.

Im zu erstellenden Gutachten sind die erforderlichen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen. Baugenehmigungen dürfen erst nach Vorlage des Gutachtens bei der Genehmigungsbehörde erteilt werden. Erforderliche Maßnahmen sind als Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.

#### 1.5.11 Grundsätzlich ist für sämtliche Anlagen, bei denen eine Unterschreitung des Mindestabstandes zum Birnbach (Gewässer 3. Ordnung) erforderlich wird, ist eine Genehmigung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

#### 1.5.12 Hinweise zum Oberflächenwasser

Der L 542 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Falls Wasser in den Birnbach eingeleitet werden soll, ist dies auch mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen. Dabei ist u.a. nachzuweisen, dass sowohl der Birnbach als auch das Bauwerk 6815 575 im Zuge der L 542 ausreichend dimensioniert ist.

## **1.6 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 BauGB)**

- 1.6.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Abbildungen A06, A11, A16, A21, A26 bzw. A31 des schalltechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu ermitteln.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

- 1.6.2 Als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile sind in den kariert dargestellten Flächen der Abbildungen A06, A11, A16, A21, A26 bzw. A31 des schalltechnischen Gutachtens bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 'Raumlüftung – Teil 6: Lüftung von Wohnungen') bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq$  50 dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

### **1.7 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Um das durch eine mögliche zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser abzufangen, ist auf den Einzelgrundstücken ein zusätzliches Rückhaltevolumen zu schaffen. Dies kann durch Zisternen oder Geländemodellierungen realisiert werden.

Die Berechnung des jeweiligen erforderlichen Volumens ist grundstücksbezogen vorzunehmen und entsprechend zu realisieren.

Sollte eine Realisierung auf den Einzelgrundstücken im Ausnahmefall technisch nicht realisierbar sein, sind Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Ingenieurbüro vorgenommen werden. In diesem Fall sind spezielle Einzelfallbetrachtungen erforderlich.

## 2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Orts- und Straßenbildes kann im Einzelfall gestattet bzw. gefordert werden, dass die Abstandsflächen des § 8 LBauO unterschritten werden, jedoch höchstens bis zu dem Wert, der sich aus den bestehenden oder im Fall des Abbruchs aus dem zuvor gegebenen Zustand bestimmt.

#### 2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Innerhalb der **straßenseitigen Grundstücksbereiche** (Definition siehe Planungsrechtliche Festsetzungen unter Ziffer 1) gelten für die Dachgestaltung folgende Regelungen:

Symmetrisch geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30°-50°. Dies gilt auch für Nebenanlagen und Garagen, sofern sie an der Baulinie entlang der Hauptstraße errichtet werden.

Abweichend hiervon sind bei untergeordneten Anbauten und Bauteilen mit einer maximalen Grundfläche von 25m<sup>2</sup> Flachdächer im rückwärtigen Bereich der straßenseitigen Grundstücksteile zulässig, sofern diese nicht von der Straße aus einsehbar sind.

Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen in Form von Ziegeln, Dachsteinen oder gleichwertigen Materialien auszuführen. Für jede bauliche Anlage ist jeweils nur eine Materialart zulässig. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Zur Belichtung der Dachräume sind Sattel- oder Schleppdachgauben zulässig. Sie sind bis zu einer Breite von 2,5 m zugelassen. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m. haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Gauben sind im Material des Daches einzudecken. Sie sind auf die darunter liegenden vertikalen Fensterachsen abzustimmen.

Dachflächenfenster müssen ein deutlich erkennbares mindestens rechteckiges Format aufweisen. Sie müssen sich in der Achse der in der Fassade befindlichen Fenster befinden und dürfen deren Einzelbreite nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Diese dürfen jedoch die Straßenansicht nicht beeinträchtigen. Die Lage und Anordnung der Sonnenkollektoren sind als horizontales Band auszuführen. Sonnenkollektoren dürfen die Firstlinie nicht überschreiten. Negative Auswirkungen auf den Verkehr (Blendwirkung) sind dauerhaft auszuschließen.

2.1.1.2 Innerhalb der **rückwärtigen Grundstücksbereiche** (Definition siehe Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 der textlichen Festsetzungen gelten für die Dachgestaltung folgende Regelungen:

MD 1:

Zulässig sind:

- Symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°-50°.
- Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 11°.

MD 2 - 4

Zulässig sind:

Symmetrisch geneigte Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30°-50°.

Bei untergeordneten Anbauten und Bauteilen mit einer maximalen Grundfläche von 25m<sup>2</sup> sind Flachdächer zulässig.

Bei Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Zulässig sind naturrote bis rotbraune Dacheindeckungen in Form von Ziegeln, Dachsteinen oder gleichwertigen Materialien auszuführen. Hochglänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Zur Belichtung der Dachräume sind Dachgauben zulässig. Gauben müssen untereinander einen Mindestabstand von 0,6 m. haben. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf die Hälfte der Dachseite nicht überschreiten. Sie sind auf die darunter liegenden vertikalen Fensterachsen abzustimmen.

Dacheinschnitte sind zur Anlage von Loggien und Dachgärten bis zu 1/3 der Dachbreite zulässig, wenn sie sich in Proportionen und Anordnung in die Gesamtstruktur von Dach und Gebäude einfügen und vom öffentlichen Straßenraum her nicht einsehbar sind. Dacheinschnitte und Dachterrassen mit mehr als 1/3 der Dachbreite sind nur auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite des Dacheinschnittes darf die Hälfte der Breite der Dachseite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster müssen ein deutlich erkennbares mindestens rechteckiges Format aufweisen. Sie müssen sich in der Achse der in der Fassade befindlichen Fenster befinden und dürfen deren Einzelbreite nicht überschreiten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Negative Auswirkungen auf den Verkehr (Blendwirkung) sind dauerhaft auszuschließen.

### 2.1.2 Fassaden, Struktur und Proportion

Die gebäudeprägende Gliederung und Fassadengestaltung, insbesondere auch ihre Material- und Farbgebung ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Für Neu- bzw. Erneuerungsbauten gilt, dass das Breiten- und Höhenmaß der Baukörper, dem der unmittelbar umgebenden und Ortsbild prägenden Bebauung anzupassen sind.

#### 2.1.2.1 Fassadenöffnungen, Vorbauten und Verkleidungen, Außentreppe

Für den Einbau von Fenstern, Türen, Schaufenster und Toren gilt:

Um die Maßstäblichkeit der bestehenden Fassadengliederung zu erhalten, müssen die Fenster und Fenstertüren in Größe und Maßverhältnis und formaler Gestaltung den historisch überlieferten Fenstern angepasst werden. Fensterteilungen sind in hochrechteckiger Form auszuführen. Es sind stehende Formate mit einem Mindestverhältnis von Höhe = 1,25 m zu Breite = 1,00 m zu verwenden.

Die Fensterfläche muss mindestens 10 cm hinter die Fassade zurücktreten. Es sind Fenster in einer Breite von 0,6 m oder einer Höhe ab 0,8 m und in allen Geschossen mit einer angemessenen Unterteilung durch Sprossen oder als zweiflügeliges Fenster herzustellen.

Bei Fachwerkfassaden sind Fenstergrößen und -teilungen auf die ursprüngliche Pfostenabstände abzustimmen. Fenster und Türen sind ausschließlich in Holz auszuführen.

Klapp- oder Schiebeläden sind zu erhalten, bzw. gleichwertig zu ersetzen. Rollladeneinbauten mit sichtbar bleibenden Rollladenkästen sind bei Öffnungen mit Steingewänden und bei Fachwerk nicht zugelassen.

Originale historische Türen und Tore sind zu erhalten.

Unzulässig sind Holzimitationen aus Kunststoff sowie blanke und eloxierte Leichtmetallkonstruktionen.

#### 2.1.2.2 Material und Farbgebung

Die sichtbaren Bauteile sind generell in ortsüblichen Werkstoffen auszuführen, dass diese in Form, Struktur und Farbe entspricht. Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Außenwände von Wohngebäuden sind zu verputzen, es sei denn, die Wände und Sockel weisen regelmäßiges Sichtmauerwerk mit scharrierter oder geschliffener Oberkante auf.

Sockel dürfen nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen. Sie müssen in Sandstein oder einer verputzten Oberfläche ausgeführt werden. Gegenüber den darüber liegenden Wandflächen sind sie farblich abzusetzen.

Schalungen aus Holz sind nur bei rückwärtigen Gebäuden und Nebengebäuden zulässig.

Für Fenster sind Sandsteingewände zu erhalten. Bei Neubau- und Wiederaufbaumaßnahmen sind Fensteröffnungen zu gliedern, z.B. mit Putzfaschen oder mit gestrichenen Betonelementen für Fenstersturz und -bank.

Unzulässig sind Verkleidungen an den Außenwänden wie Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Asbest-(Faser)zement- und Metallplatten.

### 2.1.3 Balkone, Loggien und Galerien

Laubengänge sind zulässig, Balkone im einsehbaren Bereich sind von der Genehmigung auszuschließen.

Historisch hölzerne Galerien (Laubengänge) auf den Hofseiten der Gebäude sind zu erhalten.

### 2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stätte der Leistung und am Gebäude oder an der Einfriedung an der, der Straße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

Für Werbeanlagen gelten folgende Ausführungen:

- Auf den Putz gemalte Schriften
- Aufgesetzte Schriften aus Metall oder
- Ausleger mit passenden Darstellungen und Symbolen

Tafeln, Schilder und ähnliche Werbeanlagen, die flächig auf oder vor der Außenwand angebracht werden, dürfen eine Höhe von 0,4 m und eine Länge von 1,2 m nicht überschreiten. Leuchtkästen sind nicht gestattet.

Die Errichtung und Häufung von Werbeanlagen ist nur gestattet, wenn die Ansichtsflächen der Werbeanlagen bei jedem einzelnen Gebäude nicht mehr als 10% der betreffenden Außenwand der Fläche des Gebäudes bedecken. Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m. zulässig.

Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen über der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig. Die Ausladung über die Gebäudefront hinaus darf nicht mehr als 1,0 m betragen

Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen müssen mindestens 2,5 m über Bordsteinoberkante und höchstens bis zur Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Ausladung darf höchstens 0,25 m betragen.

Unzulässig sind:

- Mehr als zwei Werbeanlagen für einen Gewerbebetrieb
- Die senkrechte Anordnung der Werbeschriften
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht
- Lichtwerbungen in grellen Farben und hoher Lichtdichte
- Werbeanlagen auf Dächern

#### 2.1.5 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen gegenüber der Verkehrsfläche sind als überdachte Toranlagen auszubilden. Eine Höhe von 5,50 m darf nicht überschritten werden.

Die Höhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen darf entsprechend den Vorgaben der LBauO eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Zudem wird festgesetzt, dass Einfriedungen mit 0,15 m Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche bzw. Sockel und der Zaununterkante auszuführen sind, sodass sie das Durchqueren von Kleinsäugern und Reptilien (Durchlässigkeit) ermöglicht.

Einfriedungen müssen von der Grenze zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Wirtschaftswegen 0,50 m zurückbleiben.

## 2.2 Stellplätze und Zufahrten, Lagerflächen

Beim Ausbau von Belagsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig, z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Natursteinpflaster mit Rasenfuge, Pflasterbeläge in ungebundener Bauweise usw.

## 2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), 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.

Absatz 1 entbindet Bauträger / Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

Im Plangebiet können sich des Weiteren bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### 3.3 Baugrund / Geologie

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuzeigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

### **3.4 Bergbau / Altbergbau**

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein Bergbau unter Bergaufsicht.

### **3.5 Bodenschutz**

#### **Erdaushub:**

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folie, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich durchgeführt werden.

### **Aufschüttungen:**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ mit den Zusatzwerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

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

Ab dem 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

### Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschichten ist die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

## **3.6 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

Hinsichtlich der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Bei Lagerung von grundwassergefährdenden Materialien ist auf eine ausreichende Abdichtung zum Erdreich zu achten.

Sofern für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

Auf die Leitlinien zur integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Das Niederschlagsbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

### **3.7 Grundwasser**

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

### **3.8 Gewässer 3. Ordnung**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich der Birnbach (Gewässer 3. Ordnung). Grundsätzlich ist für sämtliche Anlagen, bei denen eine Unterschreitung des Mindestabstandes erforderlich wird, ist eine Genehmigung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

### **3.9 Starkregenschutz**

Die Höhe der Erdgeschosse und aller Eintrittsöffnungen sollte 0,3m über der OK Straße liegen.

In Grünflächen und Seitengräben sind Querriegel vorzusehen, um Retentionsvolumen zu schaffen.

### 3.10 Radon

Zur Bestimmung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen.

Danach erfolgt eine andere, niedrigere Einordnung als noch im BPlan 2011.

Radon-Potential 31.7

Radon-Permeabilität 4.0e-11 m<sup>2</sup>

Radon-Konzentration 17.7 kBq / m<sup>3</sup>

Ab einem Radonpotenzial über 44 sollten besondere Maßnahmen beim Bau erwogen werden.

(Quelle LfU) (Abstimmung / Rückmeldung Behörde erforderlich).

### 3.11 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen derzeit nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Baumaßnahmen sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Bei Auffinden von Kampfmitteln ist die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde, umgehend zu informieren. Nähere Erläuterungen und Hinweise können unter [www.kampfmittelportal.de](http://www.kampfmittelportal.de) eingeholt werden.

### 3.12 Straßen- und Außenbeleuchtung

Es wird empfohlen für die Straßen- und Außenbeleuchtung ausschließlich der Verwendung von Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu zulassen. Dies sind Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf- Niederdrucklampen, LED mit warmer Lichttemperatur).

### 3.13 Schutz von Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Freileitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklärend.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Vor Baubeginn ist eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG

– <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> – zur Verfügung steht.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) 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.

### **3.14 Klimaschutz**

Das Klimaschutzmanagement weist daraufhin, dass für die Herstellung von offenen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) mit wasserdurchlässigem Material eine Versickerungsleistung von  $\geq 50\%$  festgesetzt werden sollte. Um dies zu gewährleisten, müssen auch die unter den oben genannten Flächen befindlichen Schichten sowie der Baugrund die notwendige Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Außerdem sollte die o.g. hergestellte Versickerungsleistung durch notwendige Pflege dauerhaft zu erhalten sein. Hierzu sollte auf den Einsatz von Streusalz im Winter sowie auf feinkörnigen Sand als Fugenfüllmittel verzichtet werden.

Es wird empfohlen eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen sollten jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) angelegt werden.

### **3.15 Telekom**

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sind zu beachten.

---

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

### **3.16 Vermessung**

Für die geometrische Genauigkeit der Grundstücke wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Der Abgleich hat bei Bedarf vor Ort stattzufinden bzw. es ist ein entsprechender Fachplaner mit der Leistung zu beauftragen.

### **3.17 Gasleitungen**

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gem. den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

## 4 Rechtsgrundlagen

- 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 202)
- 4 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022
- 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 6 Denkmalschutzgesetz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- 7 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 8 Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- 9 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 10 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- 11 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- 13 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl 2005, S 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- 14 Landeswassergesetz (LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl 2015, S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287)
- 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

## Anlage: Pflanzliste

Für Pflanzmaßnahmen werden Pflanzen aus den folgenden Artenlisten empfohlen.  
Die Auflistung ist nicht abschließend und kann mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden.

Es wird insbesondere auf die Empfehlungen zur Verwendung von Klimabäumen der GALK-Liste hingewiesen.

### Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 14-16

Obstbäume Hochstamm 10/12

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Die Pflanzqualität der Bäume und Sträucher sollte den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL) e.V. entsprechen.

### Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Die Pflanzung hat im Jahr nach Fertigstellung der Anlagen bzw. Bezug der Gebäude zu erfolgen.

Sofern keine anderen Angaben im Text getroffen werden, gelten die gesetzlichen Grenzabstände.

### Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Walnuss Juglans regia

Stiel-Eiche Quercus robur

### Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Weiß-/Rotdorn Crataegus in Sorten

Mehlbeere Sorbus aria

Eberesche Sorbus aucuparia

Obstbaum Empfehlung: regionale Sorten

### Heimische Gehölze: (Bepflanzung zum Ortsrand)

Kornelkirsche Cornus mas

Hartriegel Cornus sanguinea

Haselnuss Corylus avellane

Pfaffenhütchen\*\* Euonymus europaeus

Liguster\* Ligustrum vulgare

---

Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzia	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis*	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

\* schwach giftig bis giftig; \*\* giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.