



Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorderer Dorfwiesenweg"

Bauleitplanung

Entwurf
08.06.2026

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-70
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO25053

Ortsgemeinde Freckenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Vorderer Dorfwiesenweg“

Rechtsgrundlagen für die planungsrechtlichen Festsetzungen und öffentlichen Bauvorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).~~
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 87)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).~~
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).~~
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).~~
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)~~
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) in der Fassung vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 734)~~zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)~~

Die in roter Schrift dargestellten Textbausteine kennzeichnen die Änderungen gegenüber der Fassung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzung

(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Vorhabenfläche

Zulässig sind:

- Barrierefreie und barrierearme Wohnungen
- Anlagen für soziale Zwecke
- Büro- Funktions- und Nebenräume (z.B. Sozial-, Personal-, Technik- und Abstellräume, usw.)

Weiterhin zulässig sind die im Rahmen der Nutzung erforderlichen Pkw-/ und Fahrradstellplätze, Nebenanlagen, Zu- und Abfahrten sowie Zuwegungen und Mülltonnenstandplätze.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird für das Baufenster „A“ eine GRZ 1 von 0,25 und für das Baufenster „B“ eine GRZ 1 von 0,15 festgesetzt. Die GRZ 1 bezieht sich jeweils auf die gesamte Vorhabenfläche.

Die GRZ 2 wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, bezogen auf die gesamte Vorhabenfläche, auf 0,70 festgesetzt.

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,8,-

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Baufenster „A“ sind Wohngebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im Baufenster „B“ sind Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

1.3.3 Firsthöhe

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Höhe der Straßenoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße / L 546), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (First) des Hauptgebäudes. Technische Aufbauten wie Antennen, Lüftungsgeräte, Aufzugsschächte oder sonstige technische Einrichtungen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.

Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus dem Höhenunterschied zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt. Die zulässige Firsthöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe durch technische Aufbauten ist zulässig, sofern diese eine Höhe von 1,00 m über den First nicht überschreiten.

1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

~~1.4.1 Nebenanlagen~~

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

1.7 Zahl der Wohnungen

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)~~

Im Baufenster „A“ sind innerhalb des Wohngebäudekomplexes maximal 21 Wohnungen zulässig. Im Baufenster „B“ ist maximal 1 Wohnung/Wohngebäude zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Sichtdreieck

Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck (Zufahrt in die Landesstraße 546) ist von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung (ausgenommen hochstämmige Bäume) von mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

1.8.1.9 Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind sowohl innerhalb der dafür festgesetzten Flächen (St) als auch auf dem Baugrundstück zulässig.

1.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.10.1 Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch Planeintrag festgesetzt.

1.10.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden durch Planeintrag festgesetzt. Folgende Zweckbestimmungen sind vorgesehen:

- Wirtschaftsweg

Die jeweilige Zweckbestimmung ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.8.11.10.3 Zu- und Abfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine Zu- und Abfahrt festgesetzt. Die maximale Breite der Zu- und Abfahrt wird auf 6,00 m begrenzt.

Die Zu- und Abfahrt ist so herzustellen, dass die Belange der Verkehrssicherheit gewährleistet sind und die ordnungsgemäße Erschließung der Baugrundstücke sichergestellt wird. Insbesondere sind ausreichende Sichtverhältnisse (Sichtdreiecke) freizuhalten.

Die Lage und Ausgestaltung der Zu- und Abfahrt sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer sowie dem zuständigen Träger der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen. In der Planzeichnung ist eine Zu- und Abfahrt eingetragen. Die maximale Breite der Zu- und Abfahrt wird auf 6,00 m festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist so anzulegen, dass sie den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und die Erschließung entspricht. Sie ist in ihrer Lage und Ausgestaltung mit der öffentlichen Verkehrsfläche abzustimmen.

1.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Versickerungsanlagen auf den Grundstücken dürfen auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Kunststoffrigolen,

- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Begrünte Dächer.

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu ist Ziffer „3.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise zu beachten.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist so auszuführen, dass die Zielsetzungen der Wasserhaushaltsbilanz zur Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt eingehalten werden.

1.11.1 Retentionsvolumen bemessen für ein 5-jährliches Regenereignis

Auf der Vorhabenfläche A ist für das gesamte Gebäudekomplex ein Mindest-Retentionsvolumen von 24 m³ zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitzustellen.

Auf der Vorhabenfläche B ist für jeden Bungalow ein Mindest-Retentionsvolumen von je 4 m³ zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bereitzustellen.

Das Retentionsvolumen ist hydraulisch auf ein 5-jährliches Regenereignis (Bemessungsregen) auszulegen. Die Rückhaltung dient der Umsetzung der Wasserhaushaltsbilanz und der Minderung von Spitzenabflüssen.

Durch die Grundstückseigentümer ist sicherzustellen, dass auch bei Starkregenereignissen (Jährlichkeit 100 a) kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder die öffentliche Straße abfließt. Entsprechende oberflächige Rückhaltevolumina sind z. B. durch geeignete Ausbildung der Geländehöhen (Mulden) in den Gärten vorzusehen.

Bei den festgesetzten Retentionsvolumina handelt es sich um vordimensionierte -Werte. Das konkret erforderliche Retentionsvolumen ist auf den nachfolgenden Planungsebenen gesondert je Baugrundstück zu bestimmen. Geringere Retentionsvolumina können zugelassen werden, sofern ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

1.12 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche öGr1 wird mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

1.9.1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.9.1.13.1 Maßnahme Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der

Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.9.21.13.2 Maßnahme Flächenversiegelung

Mindestens 320 % der Fläche des Baugrundstücks sind als gärtnerisch gestaltete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Flächen sind mit standortgerechter Bepflanzung (z. B. Rasen, Stauden, Sträucher, Bäume) zu versehen**begrünen**. Eine Überbauung, Versiegelung oder anderweitige Zweckentfremdung dieser Flächen ist unzulässig. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

1.13.3 Maßnahme Dachbegrünung

Die Bungalows der Vorhabenfläche B sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Dabei ist eine Substratstärke von mindestens 14 cm vorzusehen.

1.13.4 Maßnahme Fassadenbegrünung

Fassaden von Hauptgebäuden sind dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind mindestens 30 % der gesamten Fassadenfläche eines Gebäudes zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Fassadenbegrünung kann anteilig auch an Fassaden von Nebenanlagen nachgewiesen werden.

1.9.31.13.5 Vermeidungsmaßnahme: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

~~— Durch Rodungen können Vögel getötet oder verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzentfernungen und -rückschnitte zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.~~

1.14 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen (Gebiet „A“) sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Auf Grundlage eines maßgeblichen Außenlärmpegels von

- 63,1 dB(A) tags und
- 52,1 dB(A) nachts

ergibt sich der Lärmpegelbereich III.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (R'_{w,ges}) eingehalten werden.

Schlafräume sind, sofern sie nicht auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die ein Lüften bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen ausreichend sind.

<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>„Maßgeblicher Außenlärmpegel“</u>	<u>Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien</u>	<u>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.</u>	<u>Büroräume¹⁾ und ähnliches</u>
	<u>dB (A)</u>	<u>Erf. R'_w, res des Außenbauteils in dB</u>		
<u>II</u>	<u>56 bis 60</u>	<u>35</u>	<u>30</u>	<u>30</u>
<u>III</u>	<u>61 bis 65</u>	<u>40</u>	<u>35</u>	<u>30</u>

1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.15 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.15.1 Flächenhaftes Pflanzgebot „pfg 1“

Südlich der Vorhabenfläche A sowie südöstlich, östlich und nördlich der Vorhabenfläche B ist eine mindestens zweireihige, nicht geschnittene Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Einzelbäumen gemäß Pflanzliste anzulegen, wobei mindestens ein Baum je angefangene 10 m Heckenlänge vorzusehen ist. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

Südlich der Stellplatzfläche und südwestlich der Vorhabenfläche B ist eine mindestens dreireihige, nicht geschnittene Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Einzelbäumen gemäß Pflanzliste anzulegen, wobei mindestens ein Baum je angefangene 10 m Heckenlänge vorzusehen ist. Die Hecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Verwendung von immergrünem Nadelgehölz ist unzulässig.

Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.11.11.15.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Einzelbäume entlang der L 546

Westlich des Baufensters „A“ ist eine Baumreihe bestehend aus 4 Einzelbäumen gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden. Standorte können frei gewählt werden.

Einzelbäume Vorhabenfläche B

Innerhalb dem Baufenster „B“ sind mindestens 5 Einzelbäume gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden. Standorte können frei gewählt werden.

Einzelbäume Stellplatzfläche

Innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzfläche sind mindestens ~~4~~8 Einzelbäume gemäß Empfehlungsliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung ist mehrfach verschulte Ware zu verwenden. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden. Standorte können frei gewählt werden.

1.11.21.15.3 Gestaltung der Freiflächen

Mindestens 30 % der Fläche ~~Die Freiflächen~~ des Baugrundstücks, ~~sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt~~, sind als gärtnerisch gestaltete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ~~Grünflächen gärtnerisch~~ anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationspause abgeschlossen werden.

1.11.31.15.4 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.16 Externe Kompensation von Eingriffen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den durch die festgesetzten Bauflächen verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB mit einem Gesamtumfang von 14.951 Ökopunkten zugeordnet.

Die Kompensation erfolgt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem Flurstück 4589, Gemarkung Minfeld, auf einer Teilfläche von 1.661,22 m². Ausgangszustand

der Fläche ist Lehacker mit Fragmentgesellschaft der Segetalvegetation (HA, 10 BWP). Zielzustand ist eine Nassweide / Nasswiese (EC1/EC2, 19 BWP).

Die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen erfolgt vollständig. Die externen Kompensationsmaßnahmen sind dauerhaft zu sichern, fachgerecht herzustellen, zu entwickeln und zu unterhalten. Die dauerhafte Sicherung erfolgt durch Eintragung einer beschränkten dinglichen Sicherung (insbesondere einer Grunddienstbarkeit) oder durch eine gleichwertige öffentlich-rechtliche Sicherung.

Die Umsetzung, rechtliche Sicherung sowie die dauerhafte Pflege und Entwicklung der externen Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich ergänzend durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger sowie durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der unteren Naturschutzbehörde geregelt.

Die Maßnahmen müssen spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffsbeginns wirksam sein, sofern nicht eine fachlich begründete abweichende Regelung im städtebaulichen Vertrag getroffen wird.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Pult-, und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 25° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile ist auch das Pult- und Flachdach zulässig.

Eine Aufständigung von Solaranlagen ist auf Dachflächen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit Sicker- oder Porensteinen, Pflastersteinen mit einem Fugenanteil von mindestens 6 % oder mit Vegetationsfugen mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % herzustellen. Barrierefreie PKW-Stellplätze sind von der Festsetzung zum Fugenanteil ausgenommen, um deren uneingeschränkte Nutzbarkeit sicherzustellen.

Mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstücks sind als gärtnerisch gestaltete Fläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen.

~~Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.~~ Alternativ ist die Anlage von Blühflächen zulässig.

2.3 Abfallbehälter

Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind einzuhausen oder mit einem Sichtschutz zu versehen.

2.4 Zahl der Stellplätze

Es sind mindestens 21 Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Anhang Empfehlungsliste

Alle Pflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume und andere Gehölze dauerhaft erhalten bleiben und ihre Funktion als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird. Die Standorte müssen jeweils ein Baumquartier mit mindestens 12 cbm Wurzelraum aufweisen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahren zu sichern. An allen Bäumen ist nach der Pflanzung ein Verdunstungsschutz, um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. Es ist auf eine Diversität der gepflanzten Baumarten zu achten.

Halb- oder Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 2 x verpflanzt

Baumarten				
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	I	W	BioDivIndex
<u>Acer campestre</u>	<u>Feld-Ahorn</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4,3</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitz-Ahorn</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3,7</u>
<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>Berg-Ahorn</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>4,3</u>
<u>Alnus glutinosa</u>	<u>Schwarz-Erle</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>2,9</u>
<u>Alnus incana</u>	<u>Weiß-Erle</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2,8</u>
<u>Betula pendula</u>	<u>Hängebirke</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3,1</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3,2</u>
<u>Castanea sativa</u>	<u>Edelkastanie</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>---</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Gemeine Hasel</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
<u>Fagus sylvatica</u>	<u>Rotbuche</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>3,9</u>
<u>Fraxinus excelsior</u>	<u>Gemeine Esche</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3,3</u>
<u>Malus spec.</u>	<u>Zierapfelformen</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>4</u>
<u>Populus tremula</u>	<u>Zitterpappel</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>3,6</u>
<u>Prunus avium</u>	<u>Vogelkirsche</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>4,1</u>
<u>Pyrus communis</u>	<u>Stadtbirne</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3,9</u>
<u>Quercus frainetto</u>	<u>Ungarische Eiche</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3,7</u>
<u>Quercus petraea</u>	<u>Trauben-Eiche</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>4,4</u>
<u>Quercus robur</u>	<u>Stieleiche</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>4,7</u>
<u>Salix alba</u>	<u>Silber-Weide</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>4,3</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Sal-Weide</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>4,1</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>Winterlinde</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>4,4</u>
<u>Tilia platyphyllos</u>	<u>Sommerlinde</u>	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>4,4</u>
<u>Ulmus glabra</u>	<u>Berg-Ulme</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>3,8</u>
<u>Ulmus laevis</u>	<u>Flatter-Ulme</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
<u>Ulmus minor</u>	<u>Feld-Ulme</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>---</u>
Hecken / Sträucher				
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<u>Cornus mas</u>	<u>Kornelkirsche</u>			
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>			
<u>Corylus avellana</u>	<u>Gemeine Hasel</u>			
<u>Crataegus laevigata</u>	<u>Zweiggriffeliger Weißdorn</u>			
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Eingriffeliger Weißdorn</u>			
<u>Evonymus europaeus</u>	<u>Gewöhnlicher Spindelstrauch</u>			
<u>Frangula alnus</u>	<u>Faulbaum</u>			
<u>Ilex aquifolium</u>	<u>Europäische Stechpalme</u>			
<u>Ligustrum vulgare</u>	<u>Gewöhnliche Liguster</u>			

<u><i>Lonicera xylosteum</i></u>	<u>Rote Heckenkirsche</u>
<u><i>Prunus cerasifer</i></u>	<u>Kirschpflaume</u>
<u><i>Prunus domestica</i></u>	<u>Pflaume</u>
<u><i>Prunus spinosa</i></u>	<u>Schlehndorn</u>
<u><i>Rosa arvensis</i></u>	<u>Feld-Rose</u>
<u><i>Rosa canina</i></u>	<u>Hundsrose</u>
<u><i>Rosa corymbifera</i></u>	<u>Heckenrose</u>
<u><i>Rubus fruticosus</i></u>	<u>Brombeere</u>
<u><i>Sambus nigra</i></u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u><i>Sarothamnus scoparius</i></u>	<u>Besenginster</u>
<u><i>Viburnum lantana</i></u>	<u>Wolliger Schneeball</u>
Klettergehölze (Fassadenbegrünung)	
<u><i>Clematis</i> (-Sorten)*</u>	<u>Clematis*</u>
<u><i>Hedera helix</i>*</u>	<u>Efeu*</u>
<u><i>Hydrangea petiolaris</i></u>	<u>Kletterhortensie</u>
<u><i>Lonicera</i> (-Sorten)*</u>	<u>Heckenkirsche*</u>
<u><i>Rosa</i> (-Sorten)</u>	<u>Kletterrose</u>
Pflanzen (Dachbegrünung)	
<u><i>Armeria maritima</i></u>	<u>Strand-Grasnelke</u>
<u><i>Campanula rotundifolia</i></u>	<u>Rundblättrige Glockenblume</u>
<u><i>Sedum acre</i></u>	<u>Scharfer Mauerpfeffer</u>
<u><i>Dianthus deltoideus</i></u>	<u>Heidennelke</u>
<u><i>Fragaria vesca</i></u>	<u>Walderdbeere</u>
<u><i>Erodium cicutarium</i></u>	<u>Gewöhnlicher Reiher Schnabel</u>
<u><i>Rumex acetosella</i></u>	<u>Kleiner Sauerampfer</u>
<u><i>Thymus pulegioides</i></u>	<u>Gewöhnlicher Thymian</u>
<u><i>Festuca ovina</i></u>	<u>Schlafschwingel (Gras)</u>
<u><i>Briza media</i></u>	<u>Gewöhnliches Zittergras (Gras)</u>
<u><i>Hieracium pilosella</i></u>	<u>Kleines Habichtskraut</u>
<u><i>Potentilla argentea</i></u>	<u>Silber-Fingerkraut</u>
<u><i>Acker-Hornkraut</i></u>	<u>Cerastium arvense</u>
<u><i>Papaver argemone</i></u>	<u>Sandmohn</u>
<u><i>Corynephorus canescens</i></u>	<u>Silbergras</u>

* = schwach giftig; ** = giftig bis sehr giftig

Obstbäume: Apfel, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Esskastanie, etc. in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten

T: Trockenverträglichkeit (1=sehr geeignet; 4=ungeeignet); W: Winterhärte (1=sehr geeignet; 4=ungeeignet); BioDivIndex: 1=nicht wertvoll; 5=sehr wertvoll)

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen. Alle 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

Bäume I. Ordnung mit normaler Wasserversorgung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides ————— Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus ————— Berg-Ahorn

Betula pendula	Hänge-Birke
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix fragilis	Bruch-Weide
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume II. Ordnung mit normaler Wasserversorgung

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 14-16 cm oder Heister, Größe 150-200cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix rubens	Fahlweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume

Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm

Regionaltypische Straucharten

Es sollen bevorzugt Gehölze entsprechend der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV), die im betreffenden Naturraum vorkommen, verwendet werden:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Ziersträucher

2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch, Höhe 60-100 cm

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

Schnitt-Heckenpflanzen

Berberis	Berberitze*
Buxus arborescens	Buchsbaum**
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum	Liguster**
Spiraea	Spiere
Taxus baccata	Eibe*

Ortsrand-Hecke

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball*
Frangula alnus	Faulbaum
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball*

Klettergehölze

Clematis spec.	Clematis
Hedera helix	Efeu*

~~Hydrangea petiolaris ————— Kletterhortensie —————~~
~~Lonicera spec. ————— Heckenkirsche*~~
~~Rosa spec. ————— Kletterrose —————~~
~~Wisteria sinensis ————— Blauregen**~~

~~Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.~~

~~* schwach giftig bis giftig~~

~~** giftig bis sehr giftig~~

~~Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.~~

~~Bei allen Bepflanzungen sind Arten mit einer hohen Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel bevorzugt zu verwenden.~~

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.2 Archäologie und Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Innerhalb des überplanten Gebietes, sowie in dessen unmittelbarer Umgebung werden im nachrichtlichen Verzeichnis (§10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Freckenfeld, keine Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen.

Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des §3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden verpflichtet, bei ihren Planungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Für den Bereich des Vorhabens war zunächst ein Bunker der Westwall-Anlage Nr. 456 benannt. Im Zuge der durchgeführten geomagnetischen Untersuchungen und der fachlichen Abstimmung konnte das Vorhandensein dieses Bauwerks mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Gleichwohl kann das Auftreten bislang unbekannter untertägiger baulicher Anlagen oder militärischer Fundgegenstände bei Bodeneingriffen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sofern bei Bau- oder Erdarbeiten entsprechende Befunde auftreten, sind die zuständigen Denkmalbehörden unverzüglich zu informieren; das weitere Vorgehen ist mit diesen abzustimmen.

Sofern eine Sondierung oder Kampfmittelabsuche erfolgt, ist diese mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abzustimmen und fachlich zu begleiten. Die Ergebnisse sind den zuständigen Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen.

Unabhängig davon sind bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen sowie auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), 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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Hinweis zu Kleindenkmälern und Grenzzeichen:

Im Rahmen des Planungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass sich im Planungsgebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

Insbesondere, da die Grenzzeichen noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, sind die Kulturdenkmäler zunächst in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

Dieser Hinweis auf den Genehmigungsvorbehalt ist als Rechtsgrundlage im Planungsbeschluss aufzuführen.

Die weitere Vorgehensweise ist in jedem Einzelfall mit der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden, abzustimmen und denkmalrechtlich zu genehmigen.

Es gelten die Bestimmungen gemäß §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG Rheinland-Pfalz in der jeweils geltenden Fassung.

3.43.3 Geologie

3.4.13.3.1 Baugrund

Das Planungsgelände liegt innerhalb einer Bachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-1 und -2 wird hierbei verwiesen.

Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

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

3.4.23.3.2 Geologiedatengesetz (GeoLDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

~~Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.~~

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB-Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.3.3 Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Vorderer Dorfwiesenweg" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

3.5.3.4 Bodenschutz

3.5.13.4.1 Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

3.5.23.4.2 Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten 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.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.5.33.4.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist:

- 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 Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)

- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

3.5.43.4.4 Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.

3.63.5 Schmutzwasser

~~Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen. Das anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.~~

3.73.6 Starkregen/Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage und der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes kann es bei Starkregen, Regen auf gefrorenem Boden oder Schneeschmelze zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystems kommen. ~~Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann, sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden.~~

~~Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Kandel und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.~~

~~Unabhängig hiervon besteht die Pflicht zur objektbezogenen Eigenvorsorge. Bauliche Anlagen, insbesondere Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Kellerabgänge, Tiefgaragenzufahrten sowie technische Anlagen, sollen so geplant und ausgeführt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen möglichst vermieden wird.~~

~~Die Verantwortung für den Hochwasserschutz liegt bei der Verbandsgemeinde Kandel und ist unabhängig von bestehenden Wasserrechten zu beachten.~~

Zur Bewertung und Vorsorge durch hochwasser- und starkregenangepasstes Planen wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere das DWA-Merkblatt M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ und das DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge“ (Stand: November 2016) sowie auf die aktuellen Sturzflutkarten des Landes Rheinland-Pfalz verwiesen (abrufbar unter: GDA-Wasserportal).

Zusätzlich ist das Starkregenschutzkonzept der Verbandsgemeinde Kandel bzw. der Ortsgemeinde Freckenfeld zu berücksichtigen. Darin wurde das Plangebiet nicht als kritischer Gefährdungspunkt identifiziert. Nichtsdestotrotz sind private Vorsorgemaßnahmen entsprechend des örtlichen Starkregenkonzepts zu treffen. ~~Die darin enthaltenen Daten sollen in die Flächennutzungs- und~~

~~Bauleitplanung einfließen. Im Zuge der Konzepterstellung kann sich die Gefährdungslage für das Plangebiet und weitere Vorhaben konkretisieren.~~

3.83.7 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.~~

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

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. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme durch Vorlage qualifizierter Antrags- und Planunterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.103.8 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Mischwasserkanal der Landesstraße 546 kein Oberflächenwasser zu- geführt werden darf und eine zusätzliche Belastung des Straßeneigentums durch Oberflächenwasser auszuschließen ist. Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickerung und Verdunstung vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung in das nächstgelegene öffentliche Gewässer (z.B. dem „Storchengraben“) unter Beachtung der Vorgaben der zuständigen Behörde.

Die Vorgaben nach den technischen Regelwerken der DWA und hier insbesondere dem DWA-A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung [ISiE]“ neben der Arbeits- und Merkblattreihe DWA-/M 102 sind in den Vordergrund zu stellen.

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.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung auch Gesichtspunkt der Verdunstungskühlung betrachtet. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Für die Beseitigung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Nur die ungenutzte großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung/ Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit entsprechenden Antragsunterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde nach § 19 LWG zu beantragen.

3.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt. Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsbereichs kann eine Kampfmittelfreigabe erteilt werden.

In einzelnen lokal begrenzten Bereichen wurden jedoch magnetische Anomalien festgestellt, deren Ursache anhand der vorliegenden Messdaten nicht eindeutig bestimmt werden kann. Für diese Bereiche kann derzeit keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden.

Vor Durchführung von Erdarbeiten sind die betroffenen Bereiche durch geeignetes Fachpersonal der Kampfmittelbeseitigung zu überprüfen. Alternativ sind die Arbeiten unter fachtechnischer Begleitung gemäß § 20 Sprengstoffgesetz (SprengG) durchzuführen.

3.10 Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom

Im Plangebiet sind 0,4-kV-Niederspannungsleitungen vorhanden, die in der Planzeichnung informationell nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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.

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.

Außerdem wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Da das Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei der Pfalzwerke Netz AG einholen, die auf deren Webseite (<https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft>) zur Verfügung steht.

Der Antrag für den Netzanschluss von privaten Bauvorhaben (Hausanschluss) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist über das Kundenportal der Pfalzwerke Netz AG zu stellen, das auf der Website – <https://www.pfalzwerke-netz.de/kundenportal> – zur Verfügung steht.

Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen bitten wir um frühzeitige Kontaktaufnahme mit den nachstehend aufgeführten Organisationseinheit im Unternehmen.

Pfalzwerke Netz AG

Netzservices

Netzteam Südpfalz

Standort Kandel

Landauer Straße 28

76870 Kandel

Telefon:0621 585-2010

NT-KAN@pfalzwerke-netz.de

3.11 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.12 DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans genannten DIN-Normen, technischen Regelwerke und Richtlinien (z. B. DIN-, EN- und ISO-Normen) werden in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzungsbeschlussfassung gültigen Fassung angewendet.

Die genannten Normen und Regelwerke sind nicht Bestandteil der Satzung, sondern dienen der fachlichen Konkretisierung der Festsetzungen. Sie können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

3.13 Landesstraße 546

Das Plangebiet wird durch die künftige Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze innerhalb der Ortsdurchfahrt liegen.

Maßnahmen im Bereich der Landesstraße sowie ihres Grundstücks sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) Speyer abzustimmen. Die Vorgaben des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz (LStrG) sind zu beachten.

Die Anbindung an die L 546 ist verkehrsgerecht und nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM) herzustellen. Die Detailplanung der Zufahrt ist dem LBM Speyer vor Weiterführung des Verfahrens zur Abstimmung vorzulegen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so zu gestalten, dass alle zur rechtlichen Sicherung erforderlichen Maßnahmen darin enthalten sind. Dem Straßeneigentum bzw. der L 546 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die Ausführungsplanung der Zufahrt sowie der Umgestaltungen im Bereich der L 546 ist dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Baudurchführungsvereinbarung mit dem LBM Speyer abzuschließen. Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung

mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen. Die Bauüberwachung bleibt dem Landesbetrieb Mobilität Speyer vorbehalten. Mit den Arbeiten darf erst nach Genehmigung der Ausführungspläne und gegebenenfalls nach Abschluss der Vereinbarung begonnen werden.

Die gesamten Kosten der Maßnahme einschließlich etwaiger Folgekosten, insbesondere für Markierung und Beschilderung im Zuge der L 546, gehen zu Lasten der Ortsgemeinde Freckenfeld. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer bzw. der Straßenbaulastträger ist kostenneutral zu halten. Sollten infolge der Realisierung des Bebauungsplanes Schäden an der Straße oder ihren Bestandteilen entstehen, gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Ortsgemeinde Freckenfeld. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Beweissicherung des betroffenen Straßenbereichs durchzuführen.

Während der Bauausführung darf die L 546 nicht verschmutzt werden. Etwaige Verschmutzungen sind gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich zu beseitigen. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Lagern von Baumaterialien oder das Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum.

Hinsichtlich der Anbindung an die L 546 sind die erforderlichen Sichtdreiecke dauerhaft freizuhalten. Gleiches gilt für das Lichtraumprofil der L 546.

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Freckenfeld, den

Marc Ulm
(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom treten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom sowie die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom in Kraft.

Freckenfeld, den

Marc Ulm
(Ortsbürgermeister)