Ortsgemeinde Minfeld

Bebauungsplan

4. Änderung des Bebauungsplanes „Schlossäcker“

Textliche Festsetzungen

Entwurfsfassung

PLANkultur

Dipl.-Ing. Silke Neu
Am Hinterweg 6

76863 Herxheim

Tel. 07276 919 7149
Mail. info@plankultur.de
www.plankultur.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für die Verwaltung

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen der Betriebe für Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

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 Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Flächen führen.

1.2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkte:

Die Höhe der Wohngebäude (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg bzw. Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt der Gebäudewand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

Für II geschossige Gebäude: 5,60 m bis max. 7,00 m

Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrissmäßig bedingten Gebäudevor- und -rücksprüngen ergeben.

Ausnahmen können im Rahmen von Umnutzungen und Umbauten vorhandener Gebäude zugelassen 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 durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für Erker, Balkone, Vordächer, Wintergärten, Treppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Ausgenommen hiervon sind Gebäude ohne Vorgärten.

1.3.2 Bauweise

Es wird entsprechend der Eintragungen im Plandokument die abweichende Bauweise festgesetzt.

1.3.2.1 Abweichende Bauweise **straßenseitiger** Grundstücksbereich:

Die Hauptgebäude sind entlang der Baulinie als **einseitiger Grenzanbau giebelständig** zur Herrengasse an einer 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 Herrengasse hin **traufständig** und innerhalb der Baugrenze (Baufenster) 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 in abweichender Bauweise (einseitiger Grenzanbau und Grenzabstand gem. LBauO zur gegenüberliegenden Grenze) oder in geschlossener Bauweise zu errichten.

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)

1.4.1 Die Stellung der Garagen richtet sich nach den Bestimmungen der Landesbauordnung.

1.4.2 Garagen sind mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückzustellen.

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

1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 Nr. 11 BauGB)

An den Grundstücksbereichen entlang der Straße „Im Schloßgarten“ dürfen keinerlei Zufahrten geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich erfolgt ausschließlich über die Herrengasse. Erforderliche Stellplätze sind zwischen der Baulinie (Herrengasse) und der rückwärtigen Baugrenze nachzuweisen.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Ein 2,0 m breiter Geländestreifen beidseits der öffentlichen Straßen und Wege wird als „Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers“ festgesetzt. Die genaue Breite ergibt sich aus der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung.

1.7 Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den grundstückeigenen Freiflächen zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann u.a. in Form von Geländemodellierung auf den jeweiligen Einzelgrundstücken realisiert werden.

1.8 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)

1.8.1 Pflanzgebot Bäume

Pro 300 m^2 angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Laubbäume als Hochstamm, Stu 12-14, alternativ ist die Anpflanzung von Obstbäumen zulässig.

Bäume gemäß Empfehlungsliste.

1.8.2 Fassadenbegrünung

Es ist eine Fassadenbegrünung an den dafür geeigneten Wänden anzupflanzen.

Als geeignet zählen Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 30 m²- mit Ausnahme von Grenzbauten gemäß § 8 Abs. 9 LBauO.

Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu pflanzen.

1.8.3 Schottergärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Splittflächen mit vereinzelten Pflanzen sind keine Vegetationsflächen.

Flächen dieser Art sind ökologisch weitgehend wertlos, tier- und klimaschädlich. Sie sind ortsbilduntypischen und versiegelten Flächen gleichzusetzen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.

1.8.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zur Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Zum Bespiel als Rasenfugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster, o. ä. Dabei ist darauf zu achten, dass auch die Frost- und Tragschichten wasserdurchlässig sind.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist zurückzuhalten. Die Verwendung als Brauchwasser wird empfohlen.

1.8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

1.8.5.1 Vor dem Abriss, Umbau und Neubau oder Umnutzung von Gebäuden (Pferdestall, Schuppen) ist ein sachkundiger Gutachter/Biologe durch den Verursacher zu beauftragen, der die betroffenen Gebäude und Flächen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten untersucht. Dies können sein, Fledermäuse, Brutvögel, u. a.

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.

1.8.5.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Gehölzen, als Zäune in Verbindung mit Gehölzen, als Zäune und Mauern aus natürlichen Materialien herzustellen. Maschendrahtzaun ist innenliegend, verdeckt in Verbindung mit Gehölzen zulässig.

Bei der Einfriedung mit Gehölzen ist der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten. Unzulässig sind Koniferen und Kirschlorbeer sowie andere nicht heimische, invasive Arten. Die Verwendung von Laubgehölzen gemäß Pflanzliste wird empfohlen.

Bestehende und zum Zeitpunkt der Errichtung zulässige Einfriedungen erhalten Bestandsschutz, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen bzw. bei Errichtung entgegenstanden. (z.Bsp. WHG)
Bei Erneuerung oder Sanierung greifen die neuen Festsetzungen des B-Plans.

1.8.6 Pflanzliste, Pflanzqualität, Ausführung

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.

1.8.6.1 Pflanzqualitäten – Mindestgrößen

Bäume	Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 12-14
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.

1.8.6.2 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 1. 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
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia

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

Heimische Gehölze: (Gehölzinseln und 20% der Baugrundstücke)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
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
Deutzie	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

Genaue Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Dachgestaltung

2.1.1.1 Dachformen und Dachneigung:

Wohngebäude:	Satteldach	Dachneigung: 45°-55°
Garagen und sonstige Nebengebäude:	Flachdach oder Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude	Dachneigung: 0-15°

2.1.1.2 Die Breite von Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die maximale Gaubenbreite wird mit 4,0 m festgesetzt.

2.1.1.3 Dacheinschnitte (Loggien) sind unzulässig.

2.1.1.4 Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen. Reflektierende Materialien (z.B. hochglänzende Dachziegeln) sind ausgeschlossen.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Neben den unter Punkt 1.8 getroffenen Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen i.V.m. Artenschutz sind die folgenden gestalterischen Vorgaben einzuhalten:

2.2.1 Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,25 m nicht überschreiten. Bei Eingrünungen ist eine Höhe von 2,00 m zulässig.

2.2.2 Bei Einfriedungen an den Straßenseiten ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung) nicht gestattet. Die Verwendung von Sichtschutzelementen aus Kunststoff (z.B. Folien an Stabgitterzäunen) ist nicht gestattet.

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. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Herrengasse.

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 Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBI., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahme erforderlich.

Die Meldepflicht gilt insbesondere für die Maßnahmen zur Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherren.

Im Plangebiet können sich zudem 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.

Daher ist bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Fundgegenstände sind der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

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.

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:

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

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 durch- wurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.
Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung 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 Starkregenschutz

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

3.9 Radon

Zur Bestimmung der Radonbelastung wurde die Geologische Radonkarte RLP herangezogen.

Radon-Potenzial	15,8
Radon-Permeabilität	2.0e-12 m^2
Radon-Konzentration	28 kBq/m^3

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

(Quelle LfU) Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird empfohlen.

3.10 Geologiedatengesetz (GeoIDG)

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-geo- ldg.html

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 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

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 der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei der Projektierung baulicher Anlagen und Nebenanlagen muss sich der Bauherr / Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die

Abstandsvorgaben der gelten- den 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 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.

3.15 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.

3.16 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung 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. 2023 I Nr. 202)

4 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

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 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

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 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl S. 118)

15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. Nr. 409)