



BEBAUUNGSPLAN **'AN DER DONNERSBERGSTRASSE,** **3. ÄNDERUNG`** **Ortsgemeinde Ober-Flörsheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 20.04.2023
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 25.04.2023

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. RECHTSGRUNDLAGEN	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB)	6
IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE	6
V. HINWEISE	7
VI. AUSFERTIGUNGSVERMERK.....	11

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** ((Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes – vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **Landeswassergesetz** (LWG) – Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz – in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz** (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)
- **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz** (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- **Landessolargesetz Rheinland-Pfalz** (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **DIN-Normen**, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin, bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in diesen Gebieten sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen keine freistehenden Gebäude errichtet werden, sondern sie müssen mit dem gewerblich genutzten Hauptgebäude verbunden sein. Es ist maximal eine Wohneinheit je Gewerbebetrieb zulässig.

Weitere Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

Nicht zulässig nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind aus besonderen städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,7.

1.2.2. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,4.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Nutzungsschablone)

1.2.3.1. Gebäudehöhe (GH)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) gilt für den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes.

Dies ist bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie) und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Werbeanlagen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

- 1.3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.3.1. Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- 1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung)
- 1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.5.1. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen – Zeitliche Befristung von Rodungsmaßnahmen und der Baufeldfreimachung
- Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des darauffolgenden Jahres zulässig.
- Von der Einhaltung des Zeitfensters für die Baufeldfreimachung – nicht der Gehölzrodung – kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März in maximal vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.
- 1.5.2. Baumpflanzungen
- Entlang der B 271 ist mindestens alle 10 m je ein standortgerechter Baum, stadtklimatoleranter Baum I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden.
- Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich.
- 1.5.3. Begrünung Stellplätze
- Pro 6 angefangene Kfz-Stellplätze ist in räumlicher Zuordnung mindestens 1 standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.
- Bei Baumpflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2004 mindestens 12 m³ umfassen.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.). Bei Abgang sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertige Pflanzungen vorzunehmen.
- 1.5.4. Wasserdurchlässige Befestigung von Belägen
- PKW-Stellplätze sowie fußläufige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszubilden. Geeignet sind z. B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite > 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

- 1.6. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
- 1.6.1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o.ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen. Gleiches gilt für den Fall einer Erneuerung bestehender Dachkonstruktionen, sofern hierbei keine Eingriffe in die sonstigen Bauwerksteile bedingt werden.
- 1.6.2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen ab einer Mindestgröße von 25 m² der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
- Als „nutzbare Dachflächen“ im o. g. Sinne gelten sämtliche Flächen des Daches, mit Ausnahme der betrieblich bzw. technisch notwendigen Anlagen.
- Dabei muss der Anteil der Fläche, die von PV-Modulen überdeckt wird (zu messen ist die lotrechte Überdeckung), mindestens 40 % betragen (Solarmindestfläche).

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

- 2.1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)**
- 2.1.1. Dachform und -neigung
Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Zeltdächer (ZD) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) mit einer Dachneigung zwischen 23° und 45°.
Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15°.
- 2.2. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 2.2.1. Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial im ortstypischen Steinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holzmaterialien.
- 2.2.2. Nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.
- 2.3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)**
- 2.3.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller – mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.3.2. Eine Anbringung von Anlagen an oder auf Dächern, im Bereich oberhalb der festgesetzten Traufhöhe und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.3.3. Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit wechselndem, laufendem oder blinkendem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.
- 2.4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)**
- 2.4.1. Die unbebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht für Stellplätze, Zuwegung / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässig genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Lose Stein-/Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ur-

sprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für Wege.

- 2.4.2. Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen.

III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB)

1. Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße

Zur Bundesstraße B 271 wird eine – mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abgestimmte – reduzierte 10 m breite Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – nachrichtlich übernommen. Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Mit Schreiben per E-Mail vom 17.12.2021 wurde die Zustimmung einer reduzierten Bauverbotszone innerhalb des Verknüpfungsbereiches in Aussicht gestellt. Es wird in der Planzeichnung eine Bauverbotszone von 10 m zum Fahrbahnrand zeichnerisch festgesetzt.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

IV. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 'An der Donnersbergstraße, 3. Änderung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'An der Donnersbergstraße'. Dieser Bebauungsplan wird in diesen Teilbereichen durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

V. HINWEISE

1. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau- oder Erweiterungsarbeiten darf nicht gegen die Verbote des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG verstoßen werden, die beispielsweise für alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten sowie für Zauneidechsen gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Zur Vermeidung eines Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Beachtung der gesetzlichen Rodungsfrist des § 39 BNatSchG (eine Rodung ist nur im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02 des Folgejahres zulässig) sowie
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode bodenbrütender Vögel (d.h. der Abtrag von Oberboden ist nur zwischen 15.08. und 15.03. eines Jahres zulässig)

Ergänzend wird auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) – Nestschutz – hingewiesen. Diese Vorschrift gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die bauliche Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Gutachten ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

- Es wird daher seitens der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen, vor Abriss des Geflügelstalls diesen auf Besatz durch einen Biologen zu begutachten zu lassen.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswasser

Eine getrennte Behandlung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorgesehen. Das endgültige Entwässerungskonzept wird vom ZAR in der Einleitgenehmigung festgelegt.

3. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

4. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für Bauvorhaben werden spezielle Baugrunduntersuchungen dringend empfohlen. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

5. Bodenschutz

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

6. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Gemäß Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe befindet sich der Geltungsbereich zwischen zwei unmittelbar benachbarten Fundstellen, so dass dieser als archäologische Verdachtsfläche einzustufen ist. Unmittelbar westlich liegt das Grabungsschutzgebiet „Wasserriß“, in dem vorgeschichtliche und römische Gruben gefunden wurden. Nur ca. 20 m südöstlich des Areals, im Bereich der Donnersbergstraße, wurde 1987 eine weitere Grube beobachtet, sodass anzunehmen ist, dass sich das vorgeschichtliche Siedlungsgebiet auch dazwischen erstreckte.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgesetz des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

7. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

8. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

9. Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWV - Teil I: Planung) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und

- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

11. Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sollten – aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o. ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

Grundsätzlich sind die Empfehlungen aus dem folgenden Leitfaden zur Außenbeleuchtung zu beachten: SCHROER, S., HUGGINS, B., BÖTTCHER, M. UND HÖLKER, F. (2020): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen: Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. Herausgegeben vom Bundesamt für Naturschutz (BfN), Bonn. BfN Schriften 543. [https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/service/Dokumente/skripten/skript543_4_auf1.pdf].

12. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Heimische Tierarten, wie beispielsweise Vögel bzw. Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

13. Pflanzenliste - Sträucher

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Mindest-Pflanzqualitäten: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

Berberis vulgaris - Berberitze	Rosa arvensis - Feldrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsrose
Corylus avellana - Hasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Ligustrum vulgare - Rainweide	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	

14. Pflanzenliste – Stadtklimatolerante Bäume

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten stadtklimatoleranten Arten. Mindest-Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

<p>Straßenbäume</p> <p>Meist unter nicht baumfreundlichen Bedingungen wachsende Bäume im Straßenraum. Ihre Standorte sind geprägt von beschränkten Verhältnissen, sowohl im Boden (Platz, Qualität, Fremdstoffeintrag) als auch im lichten Raum (oberirdischer Platz für den Baum)</p>	<p>Anlagenbäume</p> <p>Bäume für größere Grünflächen innerorts. Sie benötigen ausreichende Platzverhältnisse, sowohl im Boden als auch im lichten Raum. Teilweise neigen die Bäume zu Hebungen im Wurzelbereich, daher sollten sie nicht direkt in die Nähe von Bauwerken gepflanzt werden (auch Gehwege oder Straßen)</p>
<p>Bäume II. Ordnung</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Burgen Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>) - Schneeballblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>) - Italienische Erle (<i>Ainus cordata</i>) - Spaeths Erle (<i>Ainus x spaethii</i>) - Baum-Felsenbirne (<i>Amelanchier arborea</i>) - Schmalkronige Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata', 'Frans Fontaine', 'Lucas') - Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) - Burgen Ahorn (<i>Acer monspessulanum</i>) - Schneeballblättriger Ahorn (<i>Acer opalus</i>) - Roter Feldahorn (<i>Acer x zoechense</i>) - Rotblühende Rosskastanie (<i>Aesculus x carnea</i>) - Grau-Erle (<i>Ainus incana</i>) - Südlicher Zügelbaum (<i>Celtis australis</i>) - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) - Manna Esche (<i>Fraxinus ornus</i> 'Mechsek') - Risziger Blasenbaum (<i>Koelreuteria paniculata</i>) - Apfelbäume (<i>Malus spec.</i>) - Weißer Maulbeerbaum (<i>Morus alba</i>) - Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>) - Persische Eiche (<i>Quercus macranthera</i>) - Echte Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica') - Badische Mehlbeere (<i>Sorbus badehnsis</i>) - Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) - Breitblättrige Mehlbeere (<i>Sorbus laefolia</i>) - Thüringische Mehlbeere (<i>Sorbus thuringiaca</i>) - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i> 'Rancho')
<p>Bäume I. Ordnung</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Spitzahorn (<i>Acer platanooides</i> 'Emerald', 'Globosum', 'Olmsted') - Schmalblättrige Esche (<i>Fraxinus angustifolia</i>) - Zerreiche (<i>Quercus cerris</i>) - Ungarische Eiche (<i>Quercus frainetto</i>) - Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste') 	<ul style="list-style-type: none"> - Walnuss (<i>Juglans regia</i>) - Ahornblättrige Platane (<i>Platanus x hybrida</i>) - Winterlinden (<i>Tilia cordata</i> 'Erecta', 'Greenspire', 'Roelvo') - Mandschurische Linde (<i>Tilia mandshurica</i>) - Silber Linde (<i>Tilia tomentosa</i>) - Ulmus-Hybriden ('New Horizon', 'Columella', 'Lobei', 'Rebona', 'Regal')

VI. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den planungs- und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Rates der Ortsgemeinde überein. Das für den Bebauungsplan gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Datum: Ort:

(Unterschrift)

Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung am in Kraft.

Datum: Ort:

(Unterschrift)