



## **Textfestsetzung**

Erarbeitet durch:

Forschungs- und Informations-Gesellschaft für

Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU mbH),

Kaiserslautern

## **Bebauungsplan „Langenäcker“ in der Gemeinde Kottweiler-Schwanden**

Stand: Satzung, 30.11.18

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).....	4
2	Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. § 16 – 20 BauNVO) .....	4
3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO).....	5
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).....	5
5	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 12 und 14 BauNVO).....	5
6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	5
7	Grünordnerische und Landespflegerische Festsetzungen .....	5
8	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	6
9	Oberflächenwasserentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	7
10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	7
<b>III.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS.4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS.1 UND ABS.6 LBauO)</b> .....	<b>8</b>
1	Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs.6 LBauO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB) .....	8
<b>IV.</b>	<b>HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER</b> .....	<b>10</b>
1	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz.....	10
2	Baugrunduntersuchungen .....	10
3	Erdaushub.....	10
4	Oberboden .....	10
5	Einschränkung des Rodungszeitpunktes bzw. der Inanspruchnahme sonstiger Biotopstrukturen .....	10
6	Radonbelastung .....	11
7	Bodendenkmalpflege.....	11
<b>V.</b>	<b>PFLANZLISTE</b> .....	<b>14</b>
1	Private Grünflächen.....	14
2	Landschaftsgehölze .....	14

## I. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 14 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt am 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I; S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

**Kreislaufwirtschaftsgesetz** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I; S. 212ff). zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz**, WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

**Landesbauordnung** (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

**Landesplanungsgesetz** (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

**Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

**Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert am 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

**Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

## II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das gemäß Planzeichnung als WA bezeichneten Gebiete wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

1.1.1 Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3 Folgende Einrichtungen sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR. 1 BAUGB I.V.M.D. § 16 – 20 BAUNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird durch Einschrieb in der Nutzungsschablone bestimmt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2.1 Im WA sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig.

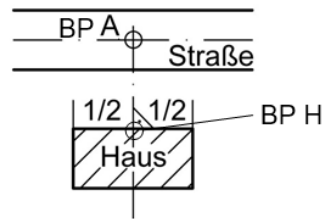
2.2.2 Im WA wird die Höhe der Hauptgebäude wie folgt festgesetzt:

Die maximale Firsthöhe wird für Satteldächer auf max. 9,50 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird für Flach-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdach auf max. 8,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen sind ab dem definierten Bezugspunkt (Pkt. 2.2.3) zu ermitteln.

- 2.2.3 Der Bezugspunkt (BP) A (Oberkante der Straße im Endausbauzustand) liegt in der Achse der fertigen Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die Straße, die für die verkehrliche Erschließung genutzt wird. Er wird senkrecht zum Gebäude in der Gebäudemitte (Bezugspunkt (BP) H) an der der Straße zugewandten Seite der Hauptgebäude ermittelt. (siehe Skizze). BP A wird - sofern erforderlich- durch Interpolation ermittelt.



### 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. MIT § 22 ABS. 1 BAUNVO)

- 3.1 In der offenen Bauweise sind im WA Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, sofern nachfolgend nichts anderes festgesetzt wurde.

### 4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. MIT § 23 ABS. 5 BAUNVO UND § 14 ABS. 1 SATZ 3 BAUNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.
- 4.2 Höchstzahl zulässiger Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)  
In den Wohngebäude (EH, DH-Hälfte) sind jeweils maximal 2 Wohnungen zulässig.

### 5 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 12 UND 14 BAUNVO)

- 5.1 Im WA sind Garagen, Stellplätze und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).
- 5.2 Nebenanlagen sind unzulässig zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitiger Baugrenze (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

### 6 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- 6.1 Die Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

### 7 GRÜNORDNERISCHE UND LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN

- 7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken des Geltungsbereichs in Erdbauweise anzulegen.

Die Uferrandbereiche sind möglichst flach geneigt und mit unregelmäßigen Randausbildungen herzustellen. Oberboden ist nach Ausmodellierung nur in einer Stärke von bis zu 10 cm aufzubringen.

Mindestens 30 % der Flächen außerhalb des Rückhaltebeckens sind mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen in mehrreihigen Gruppen unter Berücksichtigung ggfs. vorhandener Leitungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit einer standortgerechten, krautreichen Regio-Saatgutmischung (Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland - und des Produktionsraums 6 - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) einzusäen

und in den ersten 3 Jahren zweimal jährlich Ende Mai / Anfang Juni und Ende August zu mähen mit Abtransport des Schnittgutes. Anschließend ist eine einmalige Mahd pro Jahr ausreichend.

- 7.2 Räumungen des Beckens sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken und lediglich außerhalb der Vegetationsphase durchzuführen. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In dem WA sind die nach Maßgabe der GRZ nicht überbaubaren Grundstücksanteile gärtnerisch anzulegen bzw. zu begrünen. Auf mindestens 25% der nicht überbaubaren Grundstücksanteile sollen Gehölze gem. der beigefügten Gehölzliste gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Hinweis: Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

- 7.3 Pflanzgröße / Pflanzdichte/ Pflanzabstände

Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste im Anhang zu entnehmen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei:

Laubbaum-Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm

Obstbäume 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm,  
Stammhöhe mind. 1,60 m

Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander zu pflanzen. Der Reihenabstand ist mit 1,0 m vorzusehen.

## 8 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

- 8.1 Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Durch eine Grundrissorientierung ist sicherzustellen dass an den von Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm betroffenen Fassadenabschnitten A-A', B-B' und C-C' keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet werden.

Von diesen Festsetzungen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch geeignete bauliche oder technische Maßnahmen die Gewerbelärmeinwirkungen vor den betroffenen Fassaden um mindestens 5 dB(A) reduziert werden.

*Hinweis: Die TA Lärm wird bei der Verwaltung während den üblichen Öffnungszeiten zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.*

## 9 OBERFLÄCHENWASSERENTWÄSSERUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

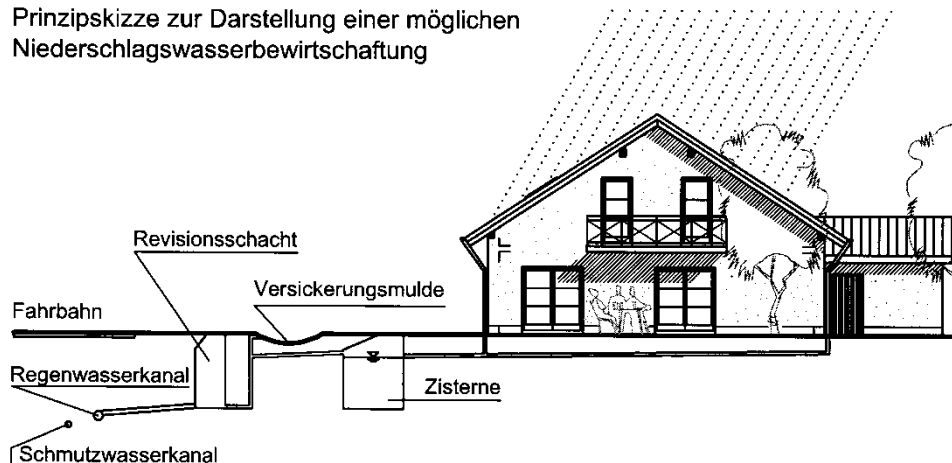
9.1 Regenwasserrückhaltung / Dezentrale Niederschlagsversickerung im privaten Bereich  
Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist vorrangig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Auf jedem Grundstück ist eine Versickerungsmulde oder alternativ eine Zisterne herzustellen. Die Flächengröße der Mulde muss mindestens 12 % der versiegelten Fläche des Baugrundstücks betragen. Die Einstauhöhe bis zur Überlaufeinrichtung muss 0,30 m betragen. Ersatzweise kann ein Regenwasser-Sammelbehälter (Zisterne) mit einem Fassungsvermögen von 30 l/m<sup>2</sup> der angeschlossenen, versiegelten Fläche (mindestens jedoch 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen je Baugrundstück) eingebaut werden.

Die Mulde sowie die Zisterne müssen mit einer Überlaufeinrichtung ausgestattet sein. Das Niederschlagswasser, welches nicht vollständig auf den Grundstücken versickert bzw. nicht vollständig zurückgehalten werden kann, ist durch die Überlaufeinrichtung der öffentlichen Kanalisation bzw. der öffentlichen Versickerungseinrichtung zuzuleiten.

Um bei unterkellerten Gebäuden eventuellen Durchnässungsschäden vorzubeugen, welche sich durch die Niederschlagswasserversickerung ergeben können, sind die Kellerbereiche gegen drückendes Wasser gemäß dem Stand der Technik zu schützen (z.B. als wasserdichte Wannen).

Prinzipskizze zur Darstellung einer möglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung



## 10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

10.1 Gemäß Planzeichnung werden Leitungsrechte nebst Schutzstreifen für die jeweilige Leitung zu Gunsten des Versorgungsträgers und der Gemeinde Kottweiler-Schwanden festgesetzt.

10.2 Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung und von der Nutzung als Lagerfläche frei zu halten. Ausnahmsweise sind Überbauungen in Absprache mit den Leitungsträgern möglich. Baumpflanzungen sind in Absprache mit den Leitungsträgern umzusetzen. Außerdem muss eine ggf. erforderliche Befahrbarkeit gewährleistet sein.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS.4 BAUGB I.V.M. § 88 ABS.1 UND ABS.6 LBAUO)

#### 1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 ABS.6 LBAUO I.V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

##### 1.1 Dächer

##### 1.1.1 Dachform und – materialien

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Flachdach auszuführen und mit Ziegel oder Dachbetonsteinen der Farbe Rot bis Braun und Schwarz zu decken.

Als Hinweis zum zulässigen Farbspektrum sollen beispielhaft folgende RAL-Farben dienen:

- Rot: RAL 3018 bis RAL 3005
- Braun: RAL 8023 bis RAL 8007
- Schwarz-/Anthrazittöne: RAL 7039 bis RAL 7016
- oder ähnliche Töne anderer Farbtafeln.

Die Dachfläche ist einheitlich herzustellen, d.h. es darf nur ein Farbton/ Dachmaterial verwendet werden. Mehrfarbige Dacheindeckungen sind unzulässig.

Glasierte Oberflächen bei Dacheindeckungen sind unzulässig.

##### 1.1.2 Dachneigung

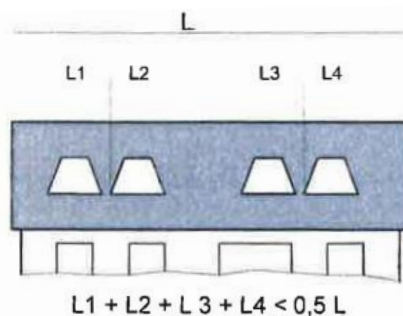
Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden und Nebengebäuden wird mit 15° bis 45° festgesetzt. Bei Grenzstellung der Nebengebäude sind auch Flachdächer zulässig.

##### 1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben) sind im WA auf maximal 50 %der Gesamtlänge zulässig.

Zulässig sind Spitzgauben, Walmdachgauben und Schleppgauben.

Schema Dachaufbauten:



Sollen mehrere Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, sind diese in gleicher Höhe, gleicher Form und gleichem Material auszuführen. Sie sind auf der Dachfläche bis maximal 1,0 m unter der Firstlinie (vertikal gemessen) und bis zur Trauflinie (Schnittpunkt äußere Wandhaut mit Dachhaut) zu errichten.

##### 1.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Holz zulässig. Naturstammhäuser aus naturbelassenen und maschinell bearbeiteten Rundstämmen sind unzulässig. Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Kunststoffe zulässig. Für Dachrandeinfassung, Gaubeneinfassung sind auch nichtglänzende Metalle zulässig.

##### 1.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen nur auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Stellplätze, Eingangswege befestigt werden. Zur Befestigung sind versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -



ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

## **IV. HINWEISE OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1 KAMPFMITTELRÄUMDIENST RHEINLAND-PFALZ**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Eine präventive Absuche durch entsprechende Fachfirmen, deren Kosten zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen, wird empfohlen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden, der dann über die weitere Vorgehensweise entscheidet. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

### **2 BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN**

Die Erarbeitung einer projektbezogenen Baugrunduntersuchung unter Anwendung der einschlägigen Regelwerke wird empfohlen.

### **3 ERDAUSHUB**

Auf den Baugrundstücken anfallender Erdaushub ist, soweit er unbelastet ist, nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung zu verwenden und damit einer direkten Wiederverwertung zuzuführen.

Sofern bei der erforderlichen Geländemodellierung mineralische Abfälle verwertet werden sollen, müssen diese den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, Bundes-Bodenschutzgesetz, Verordnungen) i. V. m. der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ genügen).

### **4 OBERBODEN**

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten (siehe auch § 202 BauGB).

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen. Überschussmassen sind fachgerecht zu entsorgen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen, wie es teilweise schon in den Textlichen Festsetzungen unter IV.4 angegeben ist.

### **5 NATUR- UND ARTENSCHUTZ**

Vor Beginn der Baumaßnahmen und vor dem Abriss des Wohngebäudes ist rechtzeitig und zeitnah eine Kontrolle der Gebäude auf mögliche Quartierstrukturen und Fledermausbesatz sowie gebäudebrütende Vögel durch einen Fachgutachter zu veranlassen. Bei einer tatsächlichen Quartiersnutzung der Gebäude sind zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entsprechende Maßnahmen vom bestellten Fachgutachter zu formulieren und vom Vorhabenträger umzusetzen.

Die Räumung des gesamten Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG auf den Zeitraum von (jeweils einschließlich) Oktober bis Februar zu beschränken. Die artenschutzrechtlichen Regelungen im BNatSchG (§ 44) sind einzuhalten.

## 6 RADONBELASTUNG

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird auf eine mögliche Radonbelastung in der Bodenluft hingewiesen. Aus diesem Grund wird empfohlen, Bodenluftmessungen durchzuführen, um festzustellen, ob präventive Maßnahmen zum Schutz vor Radon erforderlich sind.

Die Beratungsstelle des Landesamtes für Umwelt hat eine entsprechende Beratungsstelle eingerichtet (Radon-Informationsstelle, Kaiser-Friedrich-Straße 7, 55116 Mainz).

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Seitens des Landesamts für Geologie und Bergbau wird empfohlen, Messungen im Gestein/Boden als Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) durchzuführen. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Fläche an mehreren Stellen, mindestens 6 ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Es sollten folgende Arbeiten durchgeführt werden:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

## 7 BODENDENKMALPFLEGE

Zum Schutz des kulturellen Erbes wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Rheinland-Pfalz hingewiesen. Diese gelten unbenommen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Bei Erdarbeiten können jederzeit archäologische oder historische Funde wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden. Funde im Sinne des Gesetzes sind Gegenstände, von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten (§ 16 DSchG). Diese Funde sind gemäß § 17 DSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Gemeinde mündlich oder schriftlich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Im Hinblick auf mögliche archäologische Fundstellen ist folgendes zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführende Baufirmen vertraglich zu verpflichten, sich mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) über die Vorgehensweise und die Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.
2. Die Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz(DSchG) 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.

3. Es besteht für den Bauträger/ Bauherr bzw. die entsprechende Abteilung der Verwaltung eine Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerung zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die Meldepflicht besteht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen.

Die Punkte 1-5 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **8 ERSCHLIEßUNGSARBEITEN DURCH DIE TELEKOM**

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Telekom zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit Ihnen in Verbindung zu setzen und bittet grundsätzlich daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

## **9 BRANDSCHUTZ**

Bei der Ausführung sind folgende Belange zu berücksichtigen und ggf. vertiefend abzustimmen: Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen. Die Kurvenradien sind für die Straßenführung zu beachten und einzuhalten. Eine lichte Breite der Restfahrbahn von 3,50 m (Lichttraumprofil beachten) vorhanden sein. Eine Wendemöglichkeit für alle Feuerwehrfahrzeuge ist im Wendehammerbereich der Planstraßen A bis C zu ermöglichen.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 (Fußbodenhöhe 5 7 m über der mittleren Geländehöhe) können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Einer Rettungshöhe > 8 m über Geländeoberfläche in jedem Geschoss (auch der nicht Vollgeschosse) von Nutzungseinheiten bedarf der erneuten Abstimmung.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden für Wohngebiete u anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.

## **10 BODENORDNUNGSVERFAHREN**

Die Grundstücke befinden sich in einem laufenden Bodenordnungsverfahren durch das DLR Westpfalz. Ein entsprechender Hinweis findet sich im Grundbuch bzw. ALKIS. Dieser Hinweis ist aus diesem Grund wichtig, weil bei einer Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sich die Datengrundlage ändern kann.

## 11 PFALZWERKE

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

Im Plangebiet befinden sich zudem unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. 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 über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) 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 zu treffen.

### 11.2 Anschlussleitungen zur Stromversorgung

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

## V. PFLANZLISTE

Vorschläge für standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten.

In der freien Landschaft (hier Rückhaltebecken) sind gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden.

### 1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

#### Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer spec.-	Zier-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Prunus spec.	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere (in Sorten)

#### Obstgehölze

#### Sträucher

Cornus sanguinea-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

### 2 LANDSCHAFTSGEHÖLZE

#### Baumarten II. Ordnung

Acer campestre-	Feldahorn
Carpinus betulus-	Hainbuche
Prunus avium-	Vogelkirsche

#### Sträucher

Cornus sanguinea-	Roter Hartriegel
Corylus avellana-	Hasel
Euonymus europaea-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare-	Liguster
Lonicera xylosteum-	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrose
Salix caprea-	Salweide
Sambucus nigra-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus-	Gemeiner Schneeball