PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der künftige Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung" überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung". In der Folge verlieren die betroffenen Teile des überlagerten Bebauungsplans "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung" ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung" ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

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

1.2.1 Wand- und Firsthöhe

Maximale Wandhöhe: siehe Planeintrag Die Wandhöhe wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Höhenlage ist die Straßenhinterkante, von der aus die Erschließung erfolgt. Die Firsthöhe der Gebäude darf max. 5,5 m über der höchstzulässigen Wandhöhe (lt. Planeintrag) liegen.

1.3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien. 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:

 Versickerungs- und Rückhaltemulden, • Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen

1.4 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Als rückwärtige Begrenzung für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze wird die hintere Baugrenze (von der Erschließung aus gesehen) bzw. deren gradlinige Verlängerung festgesetzt. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (siehe Planzeichnung) sind ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten.

1.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang dem Bereich ohne "Ein- und Ausfahrten" (Zufahrtsverbot) sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nur bei bereits vorhandenen Zufahrten zulässig. Die Errichtung neuer Zufahrten ist nicht

1.8 Schallschutz

Die im Plan angegebenen Lärmpegelbereiche beziehen sich auf die DIN 4109 Tab. 8. Danach sind die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile festzulegen.

Lärmpegelbe- reich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthalts- räume in Woh- nungen, Über- nachtungsräume in Beherber- gungsstätten, Unterrichts- räume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches	
	dB (A)	Erf. R´w, res des Aul	res des Außenbaut	enbauteils in dB	
1	Bis 55	35	30	н	
Ш	56 bis 60	35	30	30	
Ш	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	

1) Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine

Sichtdreieck

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des

Bundesbahngeländes" 2. Änderung nach § 13a BauGB

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

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

1.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Je Grundstück sind mindestens zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Fassade

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben vorgeschrieben. 2.1.2 Dächer

Zulässig sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung entsprechend dem Planeintrag. Die Dachdeckung ist aus nicht glänzendem Material herzustellen. Dachfarbe: rot bis rotbraun Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben (nur Dreieck-, Schlepp- oder Satteldachgauben) zulässig.

Diese müssen von den Giebelfronten mind. 2,00 m Abstand halten und mind. 0,80 m von der Traufe zurückliegen. Ihre Breit darf max. 1,30 m betragen (Abstand der Dachgauben untereinander mind. 1,30 m). Die Errichtung von Doppelgauben ist zulässig (max. 2,60 m breit). Alternativ zu Dachgauben sind auch Dacheinschnitte bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind nur

Gauben oder nur Einschnitte zulässig. Doppelhäuser müssen aus gestalterischen Gründen in Bezug auf Dachneigung, Traufgesims und Firstrichtung einheitlich ausgeführt werden.

2.2 Nebengebäude und Garagen Die Nebengebäude und Garagen sind, mit einer Dachneigung von mindestens 25° zu errichten und in Form

und Material an die Hauptgebäude anzupassen. Dachfarbe: rot bis rotbraun Neben einander liegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander

Ausnahmsweise sind Nebengebäude und Garagen mit Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

HINWEISE

3 Hinweise

Hinweise

3.1 Versorgungsanlagen- und leitungen

3.1.1 Telekom Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der 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 soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist 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 der Telekom in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzten sie sich bitte mit dem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

3.2 Deutsche Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Die stillgelegte Strecke ist in Teilen an die Südpfalz-Draisinenbahn vermietet. Es besteht auch ein Infrastrukturvertrag mit dem Land Rheinland-Pfalz. Die betroffene Strecke ist zudem, mit Blick auf eine Reaktivierung sowie aufgrund des bestehenden Infrastruktursicherungsvertrags, als betriebsnotwendig eingestuft worden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-12 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ)

ED

7,0 m

maximale Wandhöhe

allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Entlang der Bahntrasse bestehen möglicherweise diverse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und der DB Netz AG. Die Errichtung von Baulichen Anlagen sowie Geländeveränderungen, die die Leitungen beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere

im Gleisbereich hineingelangen können. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt

werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien

800.0130 und 836 zulässig. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend

Abstandsflächen Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Bei Wohnbauplanungen Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Entwässerung Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie

sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und

Vorflutverhältnisse Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Kostenübernahme

Landesstraße nicht errichtet werden.

Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen/Betretungserlaubnis für Dritte Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an den Schallschutzmaßnahmen (unabhängig ob aktiv oder passiv) beteiligen.

Aus unserer Sicht ist der Bebauungsplan zusätzlich mit der Südpfalz-Draisinenbahn abzustimmen. Diese sollte berücksichtigt werden, damit es zu keinen Einschränkungen kommt. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-22-140391/SH, vorzulegen.

3.3 Übergeordnete Straßen (L 542) Gemäß §§ 22-24 Landestraßengesetz dürfen Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m parallel der

In einem Abstand von 20-40 m bedürfen sie zu ihrer Errichtung der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Bauliche Anlagen in einem Abstand bis 40 m parallel der L 542 bedürfen ebenfalls der

Zustim-mung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten. Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist dauerhaft freizuhalten. Die Landesstraße darf nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

Dem Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße

3.4 Schutz von Versorgungseinrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen Im Plangebiet und angrenzend an das Plangebiet befinden sich unterirdische

0,4-kV-Stromversorgungsleitungen. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen 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.

Zur Erschließung des Baugebiets sind die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Baugrundstücke teilweise bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit teilweise bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Die vorbenannten Versorgungseinrichtungen sind in der Planzeichnung nicht ausgewiesen. Ihre tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

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 dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen, sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.5 Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden

PFLANZLISTE a

Eingriffliger Weißdorn Faulbaum Aspe Stieleiche Hundsrose Vogelbeere Hartriegel Hasel

PFLANZLISTE

PFLANZLISTE

ENTWICKLUNGSFLÄCHE

Abwasserbehandlung (KA Landau) zuzuführen. 3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgende Prioritäten: Versickern vor Rückhalt (Retention) vor Ableitung.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln/anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und

Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe "Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den

unbebauten Zustand angenähert werden. 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 wieder herzustellen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

Es wird daher empfohlen zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts (hier primär Thema Verdunstung) eine Begrünung der Dachfläche (möglichst intensiv) und/oder zumindest teilweise eine Begrünung der

Gebäudefassade vorzusehen.

3.7 Starkregen / Hochwasserschutz Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hin, gewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen. Auf das vom Land Rheinland-Pfalz erstellte Hochwasser- und Starkregen-Infopaket für die Verbandgemeinde Offenbach wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt

Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 - Starkregenmodul oder https://wasserportal.r1p.de/servlet/is/10081/) aus dem v. g. Hochwasser- und Starkregen-Infopaket ist mit geringen Abflusskonzentrationen innerhalb des Planbereichs zu rechnen.

Auf das derzeit in Vorbereitung befindliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept wird verwiesen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für diese und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

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

3.9 Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen, wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-peothermie/

online-karte-standortbewertunp-erdwaerme.html) verwiesen. Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

3.10 Abfallwirtschaft/Bodenschutz

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

Jedoch können sich im Planbereich des o.g. Bebauungsplanes 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.

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 Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Aus-führungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.12 Baugrund Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.13 Orientierung der Hausgrundrisse

Es wird empfohlen, die Hausgrundrisse so zu orientieren, dass notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen möglichst zu der der Schallquelle (L 542) abgewandten Seite orientiert werden. Forderungen begründet durch Immissionen aus dem Straßenverkehr oder dem Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterung) können nicht gestellt werden.

3.14 Archäologische Denkmalpflege Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der

Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Nachfolgende Bedingungen und Auflagen sind zu beachten:

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der 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/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBI.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBI. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes"

1. Änderung (ohne Maßstab)

Sportplatz

MANUAL STREET ST

zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

3.15 Rechtsverhältnisse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein

ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend

notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag)

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie

angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den

durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von

Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

überlagert in Teilen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Dreihof, nördlich der

Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung". In der Folge verlieren die betroffenen Teile des

Der künftige Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung",

überlagerten Bebauungsplans "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 1. Änderung"

jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch
- Gesetz vom 10.08.2022 (BGBl. I S. 1436)
- vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- 07.12.2022 (GVBl. S. 403) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBI. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21)

VERFAHRENSVERMERKE: Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB)

am 15.02.2022 am 11.07.2022 Offenlagebeschluss

Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagenbeschlusses im Amtsblatt (3 Abs. 2 S. 1 BauGB) am 25.08.2022

Beteiligung der Träger öffentliche Belange (§ 4 Abs 2 BauGB) vom 24.08.2022 bis 04.10.2022 Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

der Beteiligung (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB) am 08.12.2022 am 08.12.2022 Satzungsbeschluss

Ausfertigungsvermerk

Essingen, den

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Susanne Volz (Ortsbürgermeisterin)

Die Mitteilung über die Beschlussfassung an die Stellungnehmer (§ 3 Abs. 2 S. 3 und 4 BauGB) erfolgte mit



2. Änderung nach § 13a BauGB

	Datum	Name	Projekt	
bearbeitet	Jan 2023	dgr		
gezeichnet	Jan 2023	dgr	07OBQ22031	
Maßstab			Plan-Nr.	
			SB04BP001	
[D\/ . \ \ \ \ \ \ . \ \ . \ \ . \ \ . \	- 4 / \/D / 07000000	04 -£ 000400	DI "0 400 2	

Am Storrenacker 1 b 76139 Karlsruhe Telefon: +49 721 96232-70 Telefax: +49 721 96232-46

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Donaueschingen | Freiburg | Heilbronn | Karlsruhe | Öhringen | Stuttgart | Villingen-Schwenningen

info@bit-stadt-umwelt.de www.bit-stadt-umwelt.de

ihre Gültigkeit und werden von dem Bebauungsplan "Dreihof, nördlich der Bahnlinie und des Bundesbahngeländes - 2. Änderung" ersetzt. **RECHTSGRUNDLAGEN:**

Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

• Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom

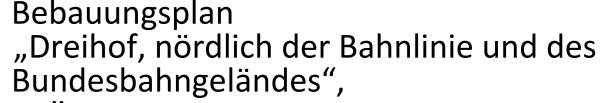
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) vom 02.09.2022 bis 04.10.2022

> Rechtskraftvermerk Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom

08.12.2022 in Kraft.

Susanne Volz (Ortsbürgermeisterin)

Gemeinde Essingen



Endfassung vom 08.12.2022

			FIOJEKI			
bearbeitet	Jan 2023	dgr	,			
gezeichnet	Jan 2023	dgr	07OBQ22031			
Maßstab			Plan-Nr.			
1:500			SB04BP001			
EDV:\Autoca	d \ VP \ 07OBQ2203	Plangröße : 1,00 m²				

Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Oskar-Stübinger-Stra. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbot) THE REPORT OF THE PARTY. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. § 22 und 23 BauNVO) offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhaushälften zulässig Sonstige Planzeicher Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) 7059 Jmgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB Abgrenzung Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich IV) Anforderungen an die Gestaltung zulässige Dachneigung

PFLANZLISTE ENTWICKLUNGSFLÄCHE PFLANZLISTE ENTWICKLUNGSFLÄCHE C (SPORTPLATZ) Pfaffenhütchen
Holunder
Feldahom
Hasel
Hundsrose
Wilde Brombeere BÄUME UND STRÄUCHER AUF DEM SPORTPLATZ: 6530

A 7 W 1 schen de 2

üllschema der Nutzungsschablone