

Ortsgemeinde Essingen

Bebauungsplan "Am Turnplatz", 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

Bauleitplanung

Endfassung

09.12.2025

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Standort Karlsruhe

Am Storrenacker 1 b

76139 Karlsruhe

Tel. +49 721 96232-70

www.bit-stadt-umwelt.de

07OBQ24037

Ortsgemeinde Essingen

Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 2. Änderung gemäß § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Am Turnplatz, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen und das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet

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

Nicht zulässig sind die Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO.

1.1.2 Gliederung des Mischgebietes

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Im Erdgeschoß sind in Bereichen mit der Nutzungsschablone A+B nur Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 (Geschäftsgebäude) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) zulässig.

1.2 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. § 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung / Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Mittelspannungskabelleitungen ist nicht gestattet und es sind alle

ober- und unterirdischen leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung dieser Leitung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

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

1.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl **(§ 20 Abs. 2 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3.2 Zahl Wohneinheiten **(§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**

Die Höchstzahl der Wohneinheiten wird bei Haus-Nr. 5 auf 6 Wohneinheiten und bei Haus-Nr. 3 auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

1.4 Garagen und Stellplätze **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken - mit Ausnahme der Grünflächen - zulässig.

1.5 Aufschüttungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen erforderlich.

Auf den Baugrundstücken sind im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen in der Höhe von ca. 1,0 – 1,5 m (an dem Falltorweg) erforderlich. Diese sind durch Auffüllungen der Baugrundstücke an das Straßenniveau anzupassen.

1.6 Landespflegerische Maßnahmen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchuG)**

1.6.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff auf dem Schulgrundstück ist durch einen Grünflächenanteil von mindestens 40 % abzusichern.

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die Bepflanzung muss spätestens im Anschluss an die der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode abgeschlossen werden.

Für die auf öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind Laubbäume auszuwählen.

Die Pflanzfläche der Bäume muss eine Mindestgröße von 2 x 2 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Vegetationsflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlage herzustellen. Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht zulässig.

1.6.2 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Sicherung des Bestands an Pflanzen sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB und § 8 BNatSchG)

Die entsprechend ausgewiesenen Flächen sind als wechselfeuchte Biotopfläche zu entwickeln. Der Entwässerungsbereich soll naturnah gestaltet sein. Er ist mit standorttypischen Pflanzen der Röhrichte zu bepflanzen. Die Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Pflegemaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung durchzuführen.

Die Verwendung von Herbiziden und Düngemittel ist im Bereich der Retentionsflächen und Entwässerungsgräben aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

1.7.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldräumung / Rodungsarbeiten

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

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

1.7.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Aufstellen eines Reptilienschutzzauns

Um Eidechsen vor dem Einwandern in das Baufeld zu hindern, ist die Aufstellung eines Reptilienschutzzauns erforderlich. Dieser muss so aufgestellt werden, dass eine Zuwanderung von Individuen aus in der Nähe liegenden Biotopen in den Baustellenbereich verhindert wird. Sämtliche Zäune müssen vor Beginn der Bauarbeiten stehen und werden erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut.

Der Schutzzaun muss aus einer glatten Folie bestehen, beispielsweise aus Rhizomfolie oder LKW-Plane. Er sollte eine Tiefe von 10 bis 20 cm aufweisen und so im Boden verankert werden, dass ein Unterwandern verhindert wird. Der Zaun muss in regelmäßigen Abständen (ca. 1 m) mit Pfosten befestigt werden, die in den Boden eingegraben werden. Die Pfosten sind in Richtung Eingriffsfläche anzubringen, damit Eidechsen aus dem Außenbereich nicht an diesen hochklettern können.

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

1.7.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Vergrämung von Mauereidechsen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden im Plangebiet Mauereidechsen festgestellt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die im Baufeld befindlichen Tiere vor der Zaunaufstellung zu vergrämen.

Die Vergrämung kann je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und kann bis Ende September / Anfang Oktober durchgeführt werden. Sollte die Vergrämung nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so muss im Spätsommer damit fortgefahren werden.

Der geplante Ersatzlebensraum befindet sich Nordöstlich des Plangebietes und wird derzeit als Streuobstwiese genutzt. Diese Strukturen bleiben während der Nutzung als Habitat weiterhin bestehen und wird mit weiteren eidechsenfreundlichen Habitatstrukturen ausgestattet (CEF-1).

Um eine erfolgreiche Vergrämung durchzuführen, sind folgende Schritte durchzuführen:

- Rückschnitt der Gehölze
- Mähen des Bereichs, einschließlich des vollständigen Abräumens des Mahdguts (sehr kurzer Schnitt)
 - Entweder früh morgens, abends und / oder an kalten oder nassen Tagen.
- Anschließend vollständiges Abdecken des Gebietes mit Schwarzer Folie

Bei Einhaltung dieser Punkte verlieren die Flächen aufgrund des Fehlens von Nahrungsverfügbarkeit und Deckung für Mauereidechsen ihre Attraktivität. Dies hat zur Folge das die Tiere auswandern.

Anschließend daran und nach Begutachtung der Ökologischen Baubegleitung wird der Reptilienschutzzaun aufgestellt.

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

1.7.4 CEF1: Schaffung eines Mauereidechsenhabitats

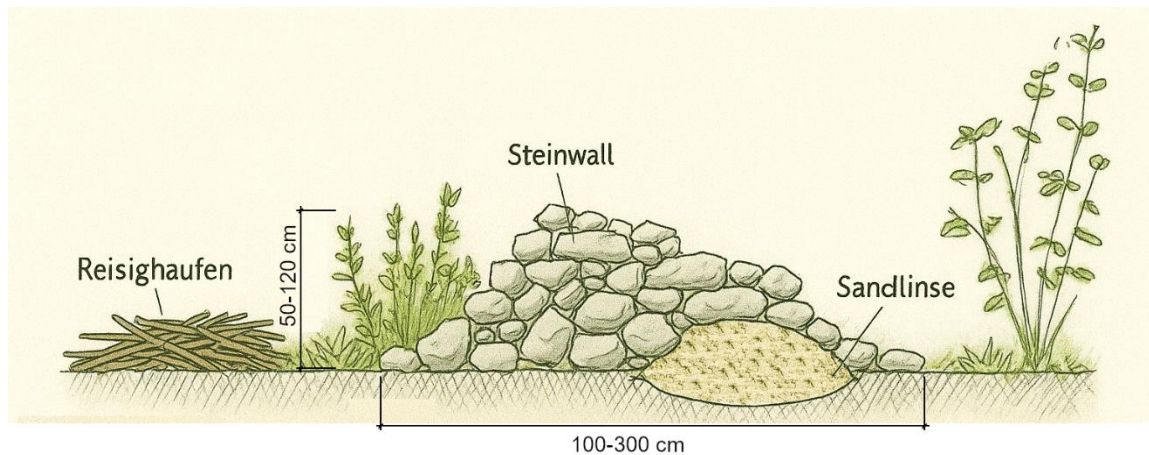
Da im Zuge der Bauarbeiten bestehende Habitate der Mauereidechse zerstört werden und einzelne Individuen aus dem Plangebiet umgesiedelt werden müssen, ist gemäß den artenschutzrechtlichen Vorgaben ein Ersatzhabitat auf der Streuobstwiese nordöstlich des Plangebietes anzulegen.

Das Ersatzhabitat ist innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zu errichten und entsprechend dem nachfolgenden Schaubild auszugestalten. Die Anlage hat folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Das Habitat soll aus Steinhäufen, Reisighäufen und einer Sandlinse bestehen.
- Die Mindestgröße beträgt 10 m².
- Die Anordnung muss eine kleinräumige Gliederung mit geeigneten Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätzen gewährleisten.

- In den angrenzenden Bereichen sind Grünland und Böschungen zu entwickeln, um eine ausreichende Nahrungsgrundlage für die Mauereidechsen sicherzustellen.
- Die Umsetzung ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschließen und dauerhaft zu erhalten.

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.



1.7.5 CEF2: Schaffung neuer Fledermausquartiere mit Nisthilfen

Sollten sich in den zu erweiternden Gebäuden Fledermausquartiere befinden, besteht die Gefahr einer Störung der Tiere durch das Bauvorhaben. Daher ist es ggf. erforderlich, vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet drei Fledermausnistkästen aufzuhängen. Die Standorte dieser werden durch die Ökologische Baubegleitung vor Ort bestimmt.

Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

1.8 Höhenlage / Traufhöhe

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).

Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

1.9 Maßnahmen zum Bodenschutz

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB)

Befestigte Freiflächen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.10 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das nicht schädlich verunreinigte Wasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Größe der Versickerungsfläche ist über ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen (siehe hierzu auch Ziffer 3.11 „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ der Hinweise).

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Am Turnplatz“, 2. Änderung liegen zugrunde: die Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287) und die Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

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

2.1.1 Dächer

Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. (Ausnahme „Schulbereich: ohne Festsetzungen der Dachform).

Weiterhin zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 10° mit einer Substratdicke von mindestens 14 cm.

Für Garagen darf die Dachneigung auf 15° reduziert werden.

Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden.

2.1.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden.

2.1.3 Dachfarbe (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Dacheindeckung muss im Spektrum rot bis rotbraun erfolgen. Für den Bereich der Schule wird keine Farbe festgesetzt.

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

An verkehrsberuhigten Flächen (Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten) angrenzende Grundstücke dürfen Einfriedigungen nur ab der Baugrenze errichtet werden. Der Bereich zwischen öffentlicher Straße und Baugrenze ist von Einfriedigungen freizuhalten.

An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

2.1.5 Fassadenbegrünung

Soweit Garagen parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen erstellt werden, sind die zu diesen Flächen (=Straße) orientierten Außenwände durch Rankpflanzen zu begrünen.

Eine Fassadenbegrünung ist auch erforderlich bei ungliederten Fassaden (z. B. Fassaden ohne Fenster) von mehr als 5 m² Fassadenfläche.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Altlasten und Altablagerungen

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

Jedoch können sich im Geltungsbereich 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.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Im Südwesten des Planungsgebietes wurden fränkische Gräber freigelegt. Daher besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass bei den geplanten Baumaßnahmen weitere Bestattungen angetroffen werden, die eine Ausgrabung notwendig machen.

Eine vorherige Abstimmung aller Erdarbeiten ist daher dringend geboten.

Alle Erdarbeiten sind vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen, um gegebenenfalls notwendig werdende wissenschaftliche Untersuchungen mit der gebührenden Sorgfalt durchführen zu können. Zudem wird gefordert, dass der Bauträger die ausführende Baufirma nachdrücklich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinweist.

Rechtzeitig, jedenfalls noch vor der Ausschreibung der Erdarbeiten, sollte es zu einem Abstimmungstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege kommen. Es ist zu klären, ob durch einen vorgezogenen Humusabtrag die evtl. Ausdehnung des Gräberfeldes rasch festgestellt werden kann.

Die Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, 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. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiter-

bildung 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 der Direktion Landesarchäologie 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 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

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

2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

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

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

3.3 Geologie

3.3.1 Baugrund

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

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

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

3.3.2 Geologiedatengesetz (GeoldG)

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

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

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

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

3.4 Bodenschutz

3.4.1 Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

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

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

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

3.4.2 Aufschüttungen

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

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.

3.4.3 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Seit dem 01.08.2023 ist:

- beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

3.4.4 Abbruchmaterialien

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

3.5 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Generell ist es sinnvoll geeignete Maßnahmen auch beim Errichten von Wohngebäuden zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Weitere Informationen sind unter: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/> abrufbar.

3.6 Schmutzwasser

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

Die Vorgaben der abwasserbeseitigungspflichtigen Gebietskörperschaft sind zwingend einzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die für die Schmutzwasserableitung vorgesehenen Systeme (Kanäle, Pumpwerke) einer regelmäßigen Erfolgskontrolle gemäß DWA-A 100 unterzogen werden (alle 5 bis 10 Jahre). Im Rahmen dieser Kontrollen prüft die Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118, ob die Systeme den technischen Anforderungen entsprechen und ordnungsgemäß betrieben werden.

Vertiefte Informationen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems liegen derzeit nicht vor.

3.7 Starkregen/Hochwasserschutz

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund sowie bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich 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 Verbandsgemeinde wird verwiesen. Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die Daten sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituation für dieses und weitere Bauvorhaben weiter konkretisieren.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen kann der Planbereich bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7 über 1h) bis zu 200 cm hoch überflutet werden. Für eine (auch bereits bestehende) Bebauung besteht ein hohes Überflutungsrisiko, insbesondere für tiefliegende Gebäudeteile. Für einen extremen Starkregen (SRI 10 über 4h) verschärft sich die Situation weiter.

Bei der Gestaltung des gesamten Plangebietes muss darauf geachtet werden, dass die Situation im Starkregenfall sich für Dritte nicht weiter verschlechtert. Vorhandene Retentionsräume (z.B. Grünflächen) und Abflusswege sollten weiter freigehalten oder mit einer Nutzung beplant werden, die bei einer Überflutung keine Schäden erleidet. Beim Bau von Gebäuden sollte die Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden (z.B. Sicherung tiefliegender Gebäudeöffnungen, Rückschlagklappen, etc.) – siehe z.B. auch hochwasserangepasstes Bauen:

Die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten sind unter folgendem Link abrufbar: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>

Die Verbandsgemeinde Offenbach hat örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzepte [öHSVK] für alle Ortsgemeinden erstellt. Daraus könnte sich die Sturzflutgefährdung für das Plangebiet noch weiter konkretisieren. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

3.8 Grundwasser

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 Trinkwasser

Es wird empfohlen bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen darauf zu achten, dass es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt, je nach Anschlusslänge an die Hauptleitung.

3.10 Brauchwasser

- Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem Gesundheitsamt anzuzeigen, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.
- Die Erläuterungen zur Anzeigepflicht sind nach § 12 der TrinkwV in der derzeitigen Fassung, für Nichttrinkwasseranlagen (Betriebswasser, Regenwassernutzung, Brauchwasserbrunnen, etc.) zu entnehmen.

Am 20 Juni 2023 ist die novellierte Trinkwasserverordnung 2023 in Kraft getreten. Der § 13 der TrinkwV 2023 befasst sich mit den Anforderungen von Wasserversorgungsanlagen gegenüber der zuständigen Behörde. Der Absatz 3 und 4 regelt dies speziell von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.

Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall. Falls solche Anlagen in öffentlichen Gebäuden (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Hotels usw.) betrieben werden, prüft das Gesundheitsamt die jeweilige Anlage und nimmt hiernach Stellung zu den Nutzungsmöglichkeiten. Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.

Brauchwasseranlagen dürfen auf gar keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwassereinrichtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt! Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989.

Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 13, Abs. 4, Punkte 1 bis 3 TrinkwV 2023). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.11 xxNiederschlagswasserbewirtschaftung

3.11.1 Vorgaben bei Erweiterungs- oder Neubauten

Werden auf den Grundstücksbereichen des Bebauungsplanes Erweiterungs- oder Neubauten umgesetzt, so ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser 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. Rückhalteinrichtungen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhaltemulden,
- Kunststoffrigolen,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,

Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, außer es wird der Nachweis erbracht, dass eine Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Dann kann in Absprache mit den VG-Werken eine gedrosselte Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden außerdem im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt.

3.11.2 Allgemeine Vorgaben

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

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

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, Fassadenbegrünung etc. zu überprüfen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung auch Gesichtspunkt der Verdunstung

tungskühlung betrachtet. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

3.12 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Um Lärmbeschwerden vorzubeugen, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen könnten, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz hingewiesen.

Insbesondere die Kurzfassung für Luftwärmepumpen soll dabei unterstützen, die Geräuschproblematik dieser Geräte bei Planung, Auswahl, Errichtung und Betrieb zu berücksichtigen.

3.13 Versorgungsanlagen- und Einrichtungen

3.13.1 Deutsche 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 von Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine aktuelle Planauskunft und Einweisung von der Telekom einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

3.13.2 Pfalzwerke Netz AG

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung 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 (Stromleitungen: Pfalzwerke Netz AG, Wärmeleitungen: Pfalzwerke AG) 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 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.14 Klassifizierte Straßen (L 513/L 542)

Das Plangebiet wird über die Straße Am Turnplatz (Gemeindestraße), die in der Ortslage in die L 513 einmündet erschlossen. Östlich, in einer Entfernung von ca. 130 m, verläuft die L 542. Die verkehrliche Erschließung hat wie vorgesehen über die Straße Am Turnplatz zu erfolgen.

Eine Erschließung von den klassifizierten Straßen über in die freie Strecke einmündende Wirtschaftswege ist nicht zulässig. Dies ist seitens der Gemeinde mit geeigneten Mitteln sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das klassifizierte Straßennetz ist auch weiterhin zu gewährleisten. Das Lichtraumprofil der L 513 ist dauerhaft freizuhalten. Den Landesstraßen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Negative Auswirkungen des Gebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.

3.15 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-geothermie/online-karte-standorteinschaetzung-erdwaermesonde>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können über die zuständige untere Wasserbehörde eingeholt werden.

Ausfertigung

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

Essingen (Pfalz), den

.....
Martin Hammer (Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Essingen (Pfalz), den

.....
Martin Hammer (Ortsbürgermeister)