

## ORTSGEMEINDE HOCHSTADT



## BEBAUUNGSPLAN „GEWERBE GEBIET OST“ UND NEUBAUGEBIET „IN DEN OBSTGÄRTEN“

-Textliche Festsetzungen-

SATZUNGSEXEMPLAR

*Projekt 739/ Stand: April 2024*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**  
Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

### **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.04.2024 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" und Neubaugebiet „In den Obstgärten“ als Satzung beschlossen.

Hochstadt, den \_\_\_\_\_  
Timo Reuther, Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_

### **Ausfertigung**

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

- a) den Festsetzungen durch Text sowie
- b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Hochstadt, den \_\_\_\_\_  
Timo Reuther, Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_

### **Ortsübliche Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde am .....ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hochstadt, den \_\_\_\_\_  
Timo Reuther, Ortsbürgermeister \_\_\_\_\_

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Bereiche **WA1 und 2** sind folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

#### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Bereichs **GE** sind folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

#### 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe (gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Innerhalb des Bereichs **GEe** sind folgende Einrichtungen, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I. V. M. §§ 16 - 23 BAUNVO)

### 2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für die Bereiche **WA 1 und 2** wird auf 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die Obergrenze der Grundflächenzahl für die Bereiche **GE und GEe** wird auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

### 2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl –GFZ- wird für den Bereich **WA1** auf maximal 1,5 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl –GFZ- für den Bereich **WA2** wird auf maximal 1,0 festgesetzt.

### 2.3 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl – BMZ – für den Bereich **GE und GEe** wird auf 7,0 festgesetzt.

### 2.4 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich **WA1** auf III und im Bereich **WA2** auf II als Höchstgrenze festgesetzt.

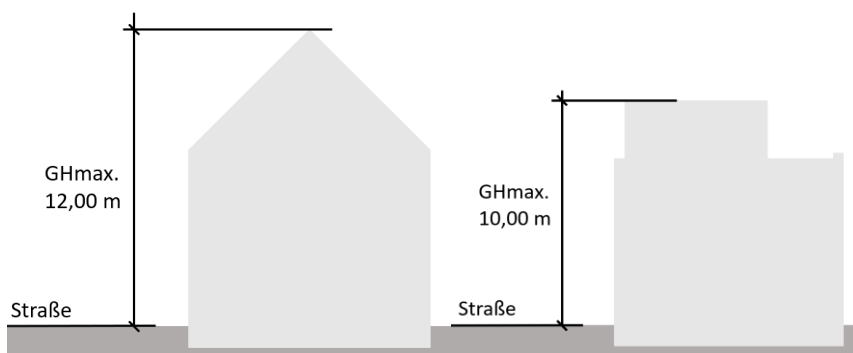
### 2.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet- WA1 und 2

Die Höhe baulicher Anlagen für den Bereich **WA1** wird wie folgt festgesetzt:

GHmax. = 12,00 m

GHmax. bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses: 10,00 m.



#### Systemskizzen Bereich WA1

Die Höhe baulicher Anlagen für den Bereich **WA2** wird wie folgt festgesetzt:

GHmax. = 10,00 m

Die Gebäudehöhe wird im Bereich **WA1 und 2** zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Attika. Technische Aufbauten dürfen die fest-

gesetzten Höhen bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

### **Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Höhe baulicher Anlagen für die Bereiche **GE und GEe** wird wie folgt festgesetzt:

GHmax.= 12,00 m

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Attika. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

### **Bezugspunkt**

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt.

## **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**

### **3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Als Bauweise wird für das Plangebiet die „offene Bauweise“ festgesetzt. Im **Bereich WA 1** sind Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im **Bereich WA 2** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### **3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

In der öffentlichen Grünfläche ÖG3 lösen Lärmschutzwände und – wälle mit einer Höhe bis zu 4 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzständig und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig.

### **3.3 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

## **4 NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)**

Im Bereich **WA1 und 2** sind Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Gartenhäuschen, Mülltonnenplätze, u.ä. innerhalb der festgesetzten Baufenster (überbaubaren Grundstücksflächen) sowie bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, ferntechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien) sind allgemein zulässig.

## **5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M § 12 BAUNVO)**

Im Bereich WA sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6 VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

## **7 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 11 I. V. M. NR. 26 BAUGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

## **8 FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 UND ABS. 6 BAUGB)**

Entlang der B272 sind innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiches von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig.

Hinweis: Die genannte Bauverbotszone gilt gemäß § 9 Abs. 6 FStrG auch für Werbeanlagen.

## **9 ZU TREFFENDE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER VERMINDERUNG SCHÄDLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)**

### **9.1.1 Lärmschutzwall/Lärmschutzwand- M1**

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG3 ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine Kombination aus beidem mit einer Höhe von 4,0 m über dem Gelände des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets zu errichten. In den Randbereichen ist eine Abstufung auf 0,5 m Höhe zulässig.

Hinsichtlich der Schalldämmung gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV Lsw 06).

### **9.1.2 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm- M2**

Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 umgrenzten Flächen (M2) sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des Verkehrs- und Gewerbelärms sind in dem Teilplan B dargestellt.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

### **9.1.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen- M2**

Innerhalb der mit Planzeichen 15.6 umgrenzten Flächen (M2) sind schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüf-

tungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 9.1.2 ein ausreichender Mindestluftwechsel (Nennlüftung) gemäß der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 1946-6: „Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung“ (derzeit gültige Fassung DIN 1946-6:2019-12) sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten sowie 55 dB(A) in den Gewerbegebieten einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

## **10 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

### **Wasserdurchlässige Beläge:**

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenes Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

### **Regenrückhaltebecken:**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (östlicher Teilbereich) ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

### **Ausgleichsfläche Nr. 1 + 2:**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen /Teilplan D und E) sind dauerhaft als extensiv genutzte Streuobstwiesen zu unterhalten und zu erhalten.

Hinweis: Die Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 7.677 m<sup>2</sup>, Gemarkung Niederhochstadt Flur 0 Nr. 10705 und 101707 und Gemarkung Oberhochstadt Flur 0 Nr. 792/5, stammen aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Hochstadt.

### **Ausgleichsfläche Nr. 3:**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche (Teilplan F) ist als extensiv genutztes, artenreiches Magergrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Magerwiese ist mit einer Saatgutmischung für „blüten- und artenreiche Magerwiese“ einzusäen. § 40 BNatSchG ist entsprechend zu beachten. In den ersten 5 Jahren sind die Flächen zur Aushagerung mindestens zwei Mal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens in der zweiten Junihälfte und die zweite Mahd ab Ende August zu erfolgen hat. Nach Ablauf der Aushagerungsfrist ist die Mahd nur noch einmal jährlich ab Mitte Juli durchzuführen. Das Mahdgut ist abzuräumen und zu verwerten. Dünger und Pestizide dürfen auf der Fläche nicht ausgebracht werden.

## **11 ANLAGEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB)**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen über 10 m<sup>2</sup> von Hauptgebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## **12 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB) Elektrizität (Trafostation)**

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

## **13 GRÜNFLÄCHEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) I.V.M. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB)**

### **Anpflanzen von Bäumen**

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität nach der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

### **Freiflächen**

Innerhalb der Bereiche **GE** und **GEE** sind je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

### **Privater Pflanzstreifen- PS1**

Innerhalb der privaten Pflanzstreifens PS1 ist eine standortgerechte mindestens zweireihige Gehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Straucharten zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen.

Ausfallende Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz RLP zu Pflanzabständen sind zu beachten.

### **Öffentliche Grünfläche ÖG 1**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 ist ein mindestens einreihiger Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Diversität entsprechend den Pflanzempfehlungslisten im Rastermaß 1 m x 1 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

### **Öffentliche Grünfläche ÖG 2**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche 2 ist ein mindestens dreireihiger Gehölzstreifen bestehend aus gebietsheimischen Laubsträuchern unterschiedlicher Diversität entsprechend den Pflanzempfehlungslisten im Rastermaß 1 m x 1 m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

## **Dachbegrünung**

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Neigung von 0- 14° sind 50 % extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m<sup>2</sup> sind.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit an den Standort angepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen, Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen, Vordächer sowie Dachflächen im Anlieferungsbereich.

## **14 FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 14, 16 UND 20 BAUGB)**

### **Regenrückhaltebecken:**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regenrückhaltung (östlicher Teilbereich, Flurstück 5225/4) ist die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet in eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde vorgesehen.

Die Flächen im Bereich der Mulde sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

### **Auffanggraben:**

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft (Öffentliche Grünflächen ÖG1 und ÖG3, Privater Pflanzstreifen PS1) ist ein Auffanggraben für die Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet mit einem Böschungsverhältnis 1:1,15 zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Auffanggräben sind mit folgenden Maßen herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- ÖG1- Osten (WA1): Tiefe 1,30 m bei einem Böschungsverhältnis von 1: 1,5
- ÖG1- Norden (WA2): Tiefe 0,75 m bei einem Böschungsverhältnis von 1: 1,5
- ÖG2: Breite von 2,0 m
- ÖG3: Tiefe 0,5 m bei einem Böschungsverhältnis von 1: 1,5
- PS1: Tiefe 0,4 m bei einem Böschungsverhältnis von 1: 1,5

Die Flächen im Bereich der Auffanggräben sind als artenreiches Grünland zu entwickeln. Dabei ist für die Flächen der Versickerungsbecken eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

Als Bezugspunkt für die Tiefe der Auffanggräben gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte.

**Hinweis:** Die Ausführungen zur Lage und Ausgestaltung der Auffanggräben in der Entwässerungstechnischen Voruntersuchung (WSW & Partner GmbH, Stand: Mai 2020) sind zu beachten.

## 15 ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 ABS. 1A BAUGB UND § 135 A-C BAUGB)

Die Zuordnung erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt entsprechend der Verteilung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ und Neubaugebiet „In den Obstgärten“ vorbereiteten Eingriffen folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

- Fläche innerhalb der Gemeinde Essingen (AF4): 0,83 ha auf den Flurstücken Flur 5661 und 5662 – Ortsgemeinde Essingen - Lagebezeichnung: „Niederried“, Im Nord der Gemarkung von Essingen.  
Die auf der 8.355 m<sup>2</sup> umfassenden externen Fläche durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ausführungen Umweltbericht) werden der Gewerbefläche zu 100 % zugeordnet.
- Externe Ausgleichsfläche AF1: 0,15 ha Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Hochstadt, Gemarkung Niederhochstadt Flur 0 Nr. 10705 und 101707  
Die auf der 1.531 m<sup>2</sup> umfassenden externen Fläche durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ausführungen Umweltbericht) werden der Gewerbefläche zu 90 % sowie zu 10 % den Wohnbauflächen zugeordnet.
- Externe Ausgleichsfläche AF2: 0,62 ha Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Hochstadt, Gemarkung Oberhochstadt Flur 0 Nr. 792/5  
Die auf der 6.146 m<sup>2</sup> umfassenden externen Fläche durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ausführungen Umweltbericht) werden den Wohnbauflächen zu 100 % zugeordnet.
- Externe Ausgleichsfläche AF3: 0,82 ha Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Hochstadt, Gemarkung Oberhochstadt Flur 0 Nr. 3673  
Die auf der 8.200 m<sup>2</sup> umfassenden externen Fläche durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Ausführungen Umweltbericht) werden den Wohnbauflächen zu 90 % sowie zu 10 % den Verkehrsflächen zugeordnet.

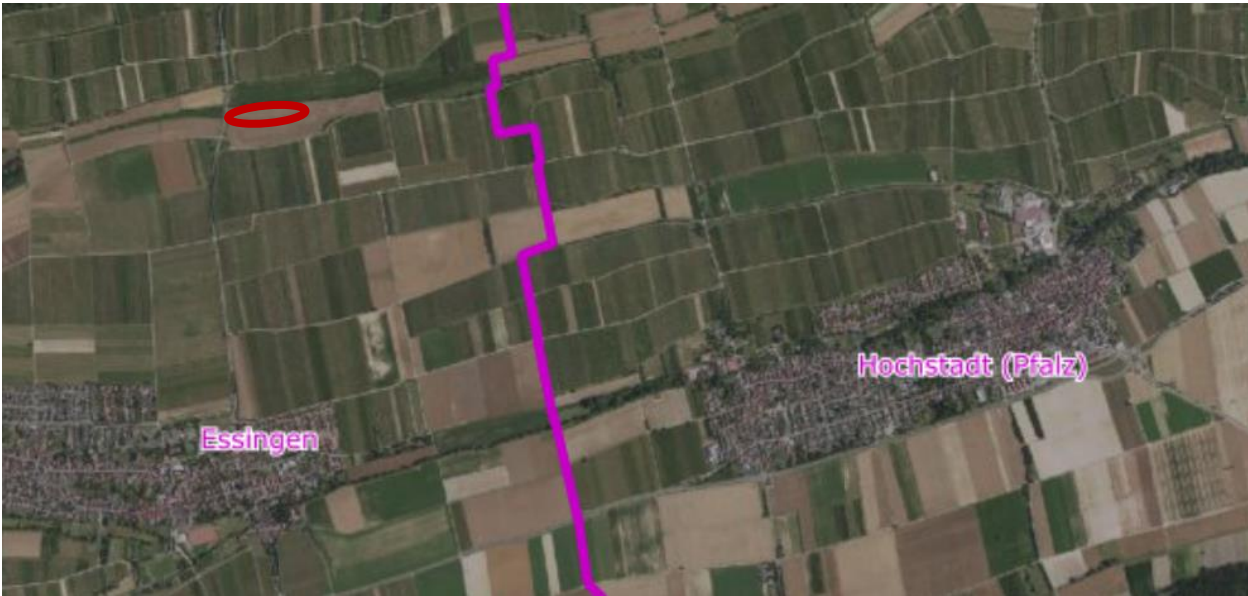
**Hinweis:** Die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

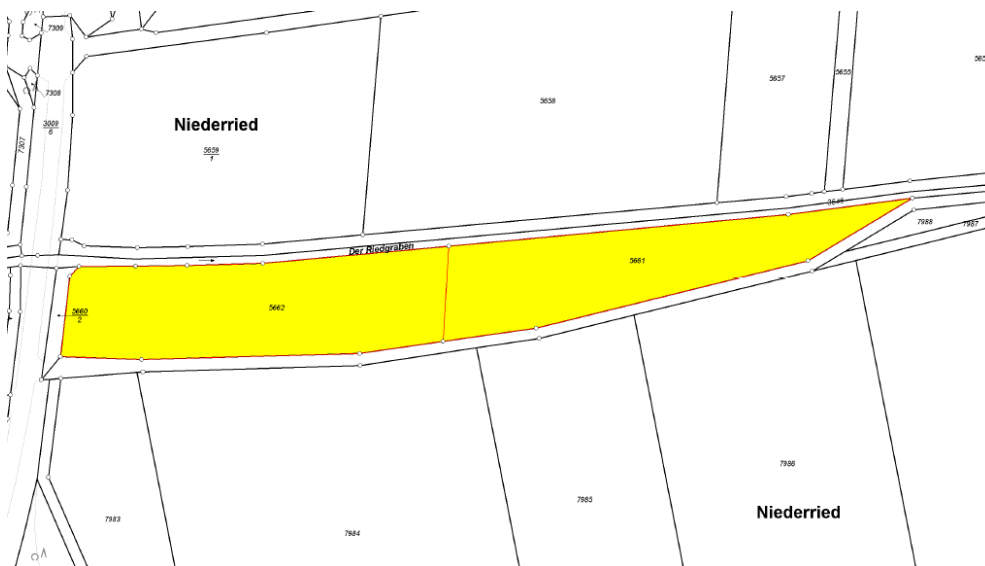
### 1 AUSGLEICHSFÄCHE IN DER GEMARKUNG ESSINGEN

Die Fläche (Größe 0,83 ha, Fl.-Nr. 5661 und 5662 in der Gemarkung Essingen) wurde durch die Ortsgemeinde Hochstadt von einer privaten Grundstückseigentümerin erworben.

Derzeit stellt sich die Fläche als Ackerfläche dar.



Lageplan Ausgleichsfläche<sup>1</sup>



Abgrenzung Ausgleichsfläche<sup>2</sup>

<sup>1</sup> LANIS, [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand 17.11.2023

### III. PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE

#### Liste 1: Gehölze

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraeaster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		Crataegus monogyna eingr. Weißdorn
		Crataegus laevigata zweigr. Weißdorn
		Sambucus nigra Schwarzer Hollunder
		Biburnum lantana woll. Schneeball
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 90 - 100 cm h, 2x v.

## **Liste 2: Obstbaumarten, zB. für priv. Gartenflächen**

### **Apfel:**

Ontarioapfel  
Schöner aus Nordhausen  
Winterrambur  
Kaiser Wilhelm  
Roter Boskop  
Brettacher  
Jakob Lebel  
Frh. von Berlepsch

### **Birnen:**

Clapps Liebling  
Köstliche von Charneu  
Vereinsdechantsbirne  
Früher aus Trevaux  
Pastorenbirne  
Alexander Lucas

### **Sonstige:**

Mährische Eberesche  
Nancy Mirabelle

Als Pollenspender sind die Sorten Ontario und Clapps Liebling mindestens in einem Exemplar anzupflanzen.

## **Liste 3: Unterpflanzung und Gras-Kraut-Saum**

### **Saatgut**

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)  
Briza media (Zittergras)  
Campanula patula (Wiesenglockenblume)  
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)  
Carex caryophyllea (Frühlingsegge)  
Dianthus superbus (Prachtnelke)  
Inula britannica (Wiesenalant)  
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)  
Meum athamanticum (Bärwurz)  
Lotus corniculatus (Hornklee)  
Lychonis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)  
Pastinaca sativa (Pastinak)  
Trollius europaeus (Trollblume)  
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)  
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)  
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)  
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)  
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)  
Serratula tinctoria (Färberscharte)  
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)  
Stachys officinalis (Ziest)  
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)  
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 4: Klimmer, Kletterer und Schlinger (z.B. für Fassadenbegrünung)**

Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*)  
Zaunwinde (*Calystegia sepium*)  
Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)  
Waldrebe (*Clematis spec.*) -Paniculata, tangutica, vitalba, Gipsy Queen, Bee's  
Jubilee, Ernest Markham, Nelly Moser -  
Spindelstrauch (*Euonymus fortunei spec.*) \*  
Efeu (*Hedera helix*)  
Hopfen (*Humulus lupulus*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Rankende Kapuzinerkresse (*Lepidium spec.*)  
Jelängerjelier (*Lonicera caprifolium*)  
Deutsches Geisblatt (*Lonicera periclymen4,.m*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidatev*)  
Jungfernebe (*Parthenocissus quinquef.*)  
Knöterich (*Polygonum aubertii*)  
Kletterrose (*Rosa spec.*) - Flammentanz, New Dawn, Goldstern, Ilse Krohn, Superior  
Zaunwicke (*Vicia sepium*)  
Weinrebe (*Vitis spec.*) - Pollux, Roter und Weißer Guteidei,  
Muskateller, Dornfelder -  
Blauregen - Glyzine (*Wisteria sinensis*)

\* ohne Kletterhilfe

## IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

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

##### 2.1.1 Photovoltaik- und Solaranlagen

Bei geeigneten Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern bis zu einer Neigung von 10° sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen.

##### 2.1.2 Werbeanlagen

Innerhalb der Bereiche **GE** und **GEE** werden die Werbeanlagen wie folgt festgesetzt:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Pro Baugrundstück ist die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage zulässig. Dabei dürfen diese Anlagen eine Höhe von 8 m und eine Fläche von 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sind grundsätzlich unzulässig.
- Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2,0 m sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Hinweis: Innerhalb des nach Punkt 8 („Flächen die von Bebauung freizuhalten sind“, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11“ festgesetzten Bereichs gilt gemäß § 9 Abs. 6 FStrG ein Bauverbot für Werbeanlagen.

##### 2.1.3 Fassadengestaltung

Innerhalb der Bereiche **GE** und **GEE** wird die Fassadengestaltung wie folgt festgesetzt:

- Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holz- und Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- und Alu-Bleche. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.
- Die Verwendung greller Farben oder Verkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende, fluoreszierende Materialien.
- Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Die Fassaden innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung etc..

#### 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstellflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb des Vorgartenbereichs unzulässig.

### **2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

In den **Bereichen WA1 und 2** sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum, zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straße, nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig.

## V. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

### Archäologische Fundstellen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um Brandgräber der römischen Kaiserzeit (Niederhochstadt 2), Körpergräber des frühen Mittelalters und unbekannter Zeitstellung, Gräber der römischen Kaiserzeit, Siedlungsfunde des frühen Mittelalters und der Neuzeit sowie eine Wegetrasse unbekannter Zeitstellung (Niederhochstadt 3), einen Einzelfund des Neolithikums, eine weitere Wegetrasse unbekannter Zeitstellung und zwei Gräber unbekannter Zeitstellung (Niederhochstadt 21) sowie einen Münzhort der Neuzeit (Niederhochstadt 43).

### WSG Zweiskam, im Neuaufstellungsverfahren, geplante Zone II3b

Der Planbereich des v.g. Bebauungsplans befindet sich in der geplanten Zone III b des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserbrunnen Zeiskam zugunsten des ZVfWV Germersheimer Nordgruppe. Das Merkblatt „Bauarbeiten im WSG“ sowie die nachstehenden Hinweise sind zu beachten. Nach der rechtlichen Festsetzung sind die Ver- und Gebote der Rechtsverordnung zu beachten.

## VI. HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Auffüllungen**

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten 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.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **Grundwasser**

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

### **Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um eine vorgeschichtliche Kreisgrabenanlage sowie weitere Grubenbefunde (Fdst. Niederhochstadt 27).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

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 archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

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. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GV81.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GV81.,2008, 5.301) 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. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### **Radonprognose<sup>3</sup>**

Aufgrund der Messwerte kann das Baufeld in die Kategorie 1 (niedriges Radonpotential 0-40.000 Bq/m<sup>3</sup>) eingestuft werden.

Ausgehend von einem üblichen Schwankungsbereich von ca. +/- 5.000 Bq/m<sup>3</sup> ist nicht damit zu rechnen, dass bei weiteren Messungen auch Radon-222-Konzentrationen über 40.000 Bq/m<sup>3</sup> im Baufeld gemessen werden können.

Dementsprechend sind besondere Maßnahmen zum Radonschutz, neben den allgemeinen Schutzmaßnahmen im erdberührten Bereich, nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> ICP (31.07.2019): Geotechnischer Bericht, Rodenbach

Laut Mitteilung vom 18.12.2020 des Landesamtes für Umwelt in Rheinland-Pfalz gibt es in Rheinland-Pfalz keine Radonvorsorgegebiete.

Wie im Umweltbericht des Bebauungsplans aufgeführt kann das Baufeld durch die von ALTRAC ausgewerteten Messwerten in die Kategorie 1, niedriges Radonpotential 0 - 40.000 Bq/m<sup>3</sup>, eingestuft werden.

Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: 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 DINs 18533 – 18535 „Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen“ beachtet wurden.

In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

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

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

### **Altlasten**

Zurzeit sind im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber 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.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

#### V1 Rodung von Gehölzen und Beanspruchung der Blühfläche während des gesetzlichen Rodungszeitraums:

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Die betrifft die Douglasie, in der die Stadttaube mit einem Brutpaar nachgewiesen wurde. Da es sich hierbei um verwilderte Hausrassen der Felsentaube handelt, gilt der gesetzliche Schutz nur eingeschränkt. Dennoch können auch weitere Vogelarten spontan Reviere besetzen und Bruthabitate beziehen. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum (nur zulässig vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) eingehalten werden. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden. Rodungsgut ist umgehend abzufahren und am besten zu häckseln, da Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden. Zum Schutz von Bodenbrütern ist vorsichtshalber der Blühstreifen außerhalb der Vogelbrutsaison zu mulchen bzw. der Oberboden abzuschieben. Die Beanspruchung vegetationsbestandener Flächen wäre außerhalb dieses Zeitraums nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar. Bei Vorhandensein von besetzten Revieren oder Nestern wäre das Verlassen der Fläche durch die Jungvögel abzuwarten.

#### V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlagge-

fahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen. Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

### **Müllstandplätze**

Die Standplätze für Bio- und Hausmülltonnen sollen aus siedlungshygienischer Sicht an schattigen Stellen, geschützt vor direkter Sonnenbestrahlung und abseits von Wohnräumen eingerichtet werden.

### **Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis und der Umfang 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 Stromversorgungsleitungen 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.

### **Geplantes Wasserschutzgebiet Zeiskam, Zone III b**

Folgende Punkte sind bei Arbeiten im Wasserschutzgebiet zu beachten:

1. Der Beginn der Bauarbeiten ist 10 Tage vor Aufnahme der Arbeiten der Regionalstelle und dem Wasserversorgungsunternehmen (WVU) mitzuteilen.
2. Die in den Wasserschutzgebieten nicht vermeidbaren Eingriffe in die schützenden Deckschichten, wie z.B. Abräumen von Oberboden oder Ausschachtungsarbeiten, sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und in kürzest möglicher Zeit zu beenden. Die ursprünglichen Deckschichten sind unverzüglich wiederherzustellen oder durch bindiges unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Diese Arbeiten sollen nur bei Trockenwetter ausgeführt werden.
3. Die zum Einsatz kommenden Bau- und Bauhilfsstoffe dürfen nicht wassergefährdend sein. Die technischen Regeln der LAGA M20 sind in ihrer jeweils aktuellen Ausgabe zu beachten.
4. Erdarbeiten, durch die das Grundwasser dauernd oder längere Zeit ungeschützt freigelegt wird, sind verboten.
5. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern, elektrisch angetriebenen Baumaschinen sind solchen mit Verbrennungsmotoren vorzuziehen.
6. Die Betriebs- und Hydrauliksysteme der zum Einsatz kommenden Baumaschinen sind vor Beginn der Arbeiten auf ihre Dichtheit zu überprüfen und zu protokollieren.

7. Reparaturen, Wartungsarbeiten und Betankungen der Baumaschinen haben außerhalb des Wasserschutzgebietes zu erfolgen. Ist dies aus verschiedenen Gründen nicht möglich, sind Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein Aus- bzw. Überlaufen des Kraftstoffes ins Erdreich verhindern (Folien, Wannen etc. ..).

8. Als Sofortmaßnahme bei Unfällen sind geeignete Ölbindemittel vorzuhalten.

9. Baumaschinen dürfen über Nacht oder übers Wochenende im Wasserschutzgebiet nur auf befestigten und regelgerecht entwässerten Flächen abgestellt werden. Besteht hierzu nicht die Möglichkeit, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (siehe auch Punkt 7).

10. Anfallendes Schmutz- und Abwasser ist schadlos zu entsorgen. Versickerung ist nicht gestattet.

11. Die ausführende Firma ist vor Beginn der Arbeiten durch die verantwortliche Bauleitung einzuweisen und über die besonderen Maßnahmen und Auflagen zum Schutz der Wassergewinnung zu unterrichten. Die erfolgte Einweisung ist im Bautagebuch einzutragen. Dieses ist bei Bedarf der SGD Süd vorzulegen.

12. Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse sind der Regionalstelle und dem Wasserversorger unverzüglich mitzuteilen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist der SGD Süd schriftlich anzuzeigen.

Gemäß den Ausführungen aus dem Entwurf der Rechtsverordnung (Stand: 03/2023, SGD Süd) ist in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III b) insbesondere verboten:

„Eingriffe in den Untergrund

1. Bohrungen in den unteren Grundwasserleiter, ausgenommen solche, die zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung dienen“

### **Abbruchmaterialien**

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

### **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-Boden-schutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)
- beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung

zu beachten.

### **Regenrückhaltebecken- 20-kV-Mittelspannungsfreileitung**

Innerhalb der Fläche für die Regenrückhaltung befindet sich derzeit noch eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ ausgewiesen ist. Es ist planerisch vorgesehen, dass die Freileitung abgebaut wird. Bis zum Zeitpunkt des rechtlich gesicherten Rückbaus und dessen Umsetzung, gilt grundsätzlich zum Schutz dieser bestehenden Freileitung, innerhalb des insgesamt 20 m breiten Schutzstreifen der Freileitung (jeweils 10 m beidseitig der Führung der Freileitung) ein Bau- und Pflanzverbot. Auch Aufschüttungen und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen sind unzulässig, solange die Freileitung vorhanden ist. Die in dem Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung festgesetzte Nutzung kann erst nach Abschluss der Rückbauarbeiten der Mittelspannungsfreileitung rea-

lisiert werden. Bis dahin sind alle Maßnahmen innerhalb der Schutzzone der 20-kVMittelspannungsfreileitung, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen ausdrücklicher Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen/-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

Ferner ist zur Sicherung des Stromversorgungsmastes Nr. 102408 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich besteht Bauverbot und sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere Abgrabungen, Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Stromversorgungsmastes einschränken oder dessen Standicherheit beeinflussen.