Gemeinde Offenbach a. d. Queich

Bebauungsplan
„Südlich der Landauer Straße, 10. Änderung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbB

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach a. d. Queich

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Tankstellen.

1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die Grundfläche von nicht überdachten Stellplätzen, die mit unversiegelten Bodenbelägen (hierzu gehören u.a. Rasengittersteine und Verbundsteine mit Sickerfugen) errichtet werden, nur zu 50% bei der Ermittlung der zulässigen GRZ zu berücksichtigen sind.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Im Plangebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 1,2.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)

2.3.1 Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.3.2 Ergänzend wird bestimmt, dass im Plangebiet oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses maximal ein Geschoss (Staffelgeschoss oder im Dachraum befindliches Geschoss), welches kein Vollgeschoss sein darf, zulässig ist.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Allgemeine Begriffsbestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO im Plangebiet wird die Bestandshöhe der Landauer Straße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt“ (Bezug) bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 440828.1866, y = 5449370.3000) bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.4.2 Max. zulässige Gebäudehöhe

- Die max. zulässige Gebäudehöhe (GHmax) beträgt 10,50 m.
- Die max. zulässige Gebäudehöhe (GHmax) darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um maximal 1,00 m überschritten werden. Diese Anlagen müssen zwingend einen Abstand von 2,00 m zum Dachrand einhalten.
- Eine Überschreitung der jeweils zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist auch für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten, eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Dabei haben technische Aufbauten ein Abstand von mindestens 2,00 m zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses einzuhalten. Ausgenommen davon sind Aufzüge bzw. Aufzugsüberfahrten sowie eingehauste Treppenausstiege bzw. Treppenhäuser.

  Die Grundfläche für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen dürfen 5 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1.1 Die Bauweise im Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.1.3 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Spielanlagen und Versickerungsmulden) sind, unter Berücksichtigung der in Punkt A 6 „Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter.

3.1.4 Ebenfalls ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dargestellten Flächen, unter Berücksichtigung der in Punkt A 6 „Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen“ genannten Einschränkungen, zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1.1 Je Einzelhaus sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1.1 Maßnahme M1 - Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert ≤ 0,7) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen).

5.1.2 Maßnahme M2 - Dacheindeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

5.1.3 Maßnahme M3 - Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm-weißer Lichtfarbe (Farbtemperatur max. 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden bzw. auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

5.1.4 Maßnahme M4 - Baumerhalt

Die beiden in der Planzeichnung dargestellten Kiefern sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen von Bäumen 2. Ordnung zu ersetzen. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste A in Kapitel E.

5.1.5 Maßnahme M5 - Gestaltung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es ist eine zweireihige Hecke mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzungen anzupflanzen. In die Hecke zu integrieren sind mindestens 4 Baumpflanzungen von Bäumen 2. Ordnung. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß den Pflanzlisten A und B in Kapitel E.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen

5.1.6 Maßnahme M6 - Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial in Form von „Schottergärten“ ist unzulässig.

5.1.7 Maßnahme M7 - Dachbegrünung

Flachdächer ab einer Fläche von 10 m² sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen.

Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten mit Ausnahme von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

5.1.8 Rodungszeiträume

Bäume und Sträucher dürfen, entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG, nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

6. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1.1 Die mit „GF“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (hier: Fußgänger und Fahrradfahrer) zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zum Begehen und Befahren der Fläche als Verbindungsweg zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet und der Landauer Straße. Nutzungen, welche die Herstellung, Unterhaltung, Begeh- und Befahrbarkeit der Fläche beeinträchtigen können, sind unzulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10°.

1.2 Materialien im Dachbereich

1.2.1 Dacheindeckung: siehe Maßnahme M2 in Kap. A 5.1.2A.5.1.2

1.2.2 Dachbegrünung: siehe Maßnahme M7 in Kap. A 5.1.7

1.2.3 Für die Dacheindeckung sind stark blendende oder reflektierende Materialien unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung

1.3.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen: siehe Maßnahme M6 in Kap. A 5.1.6

2.1.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Darüber hinaus sind auch Kies- und Schotterbeläge als Gestaltungselement im Vorgartenbereich unzulässig.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

3.1.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

C. REGELUNGEN NACH LANDESWASSERGESETZ

Nachrichtliche Übernahme von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG i.V.m. der Allgemeinen Entwässerungssatzung (AES) der Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich).

Die Vorschriften der nachrichtlich übernommenen Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung (AES) der Verbandsgemeinde Offenbach a. d. Queich“ sind zu beachten.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

- Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind für den in der Planzeichnung festgesetzten Baum Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä. zu treffen.

3. Hinweise zum Themenbereich Boden

3.1 Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3.2 Hinweise zu Bodenarbeiten

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt o-der überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL, 1978, 8.159 ff), geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.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.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion

Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese 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 evtl. notwendigen Grabungen können von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich werden.

3.4 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

- Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt / Weinstraße mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich jedoch die schädliche Bodenveränderung „ARAL-Tankstelle, Offenbach an der Queich, Landauer Str. 11“, mit der Reg-Nr. 337 07 061 - 3002 / 000 - 00, die jedoch bereits saniert wurde.

  Sollten dennoch im Grenzbereich zum o.g. Nachbargrundstück organoleptische Auffälligkeiten (z.B. beim Ausheben der Baugrube) auftreten, ist ein/e qualifizierte/r Bodenschutzgutachter/in hinzuzuziehen.
- Sofern sich später 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 / Weinstraße zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.5 Hinweis zu Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

- 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) hingewiesen.

3.6 Radonvorsorge

- aktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.
- In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)

- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlich gegebenen Radonpotenzials. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

  Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

  Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m^3 bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben, da davon auszugehen ist, dass ohne besondere bauliche Vorkehrungen die Radonkonzentration in der Raumluft des Gebäudes den vom Bundesgesundheitsministerium für Neubauten empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m^3 wahrscheinlich überschreiten wird. Diesbezüglich geeignete Maßnahmen sind bspw. der Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse können dann Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

  Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erforderlich sind. Kurzzeitmessungen sind nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

  Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
  - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen

Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

▪ Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

  Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

4. Hinweise zum 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.

5. Grüngestaltung und Grenzabstände

▪ Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (LNRG) Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten soweit der vorliegende Bebauungsplan nicht anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde. Insbesondere folgende Grenzabstände sind können dem LNRG entnommen werden:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):	
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,00 m*
- stark wachsende Bäume	*2,00 m*
- alle übrigen Bäume	*1,50 m*
Obstbäume:	
- Walnusssämlinge	*4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	*2,00 m*
- Kernobst, schwach wachsend	*1,50 m*
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):	
- stark wachsende Sträucher	*1,00 m*
- alle übrigen Sträucher	*0,50 m*

Beerenobststräucher:	
- Brombeersträucher	*1,00 m*
- alle übrigen Beerenobststräucher	*0,50 m*
Hecken:	
- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	*0,25 m*
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	*0,50 m*
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	*0,75 m*
- Hecken über 2,0 m Höhe	*einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m*

6. Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer

- Der L 509 (Landauer Straße) darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Sofern im Zuge der Grundstückserschließung auch Straßenanlagen der L 509 baulich verändert werden sollen bzw. auf dem Straßengrundstück bauliche Maßnahmen getroffen werden sollen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität Speyer

7. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen und von Versorgungsträgern

7.1 Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hin-zuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfragt werden.

7.2 Hinweise der Thüga Energienetze GmbH

- Im Bereich des Planungsgebietes ist eine Erdgasleitung vorhanden. Einer Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit der Thüga Energienetze GmbH abzustimmen.
- Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.
- Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

8. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 2 - Bauen, Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

An Straßenbäume werden besondere Anforderungen gestellt. Sie müssen u. a. mit einem eingeengten Wurzelraum, Trockenheit und Abstrahlungswärme umgehen können. Aus diesem Grund sind gemäß der Empfehlung der Gartenamtsleiterkonferenz (https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste) auch nicht heimische Arten oder Sorten in der Pflanzliste B genannt.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m^2 zu rechnen.

1. Pflanzliste A:

Bäume 2. Ordnung
Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Ulmus minor	Feldulme

2. Pflanzliste B:

Sträucher
Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball