Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan
„Im Niedersand, 1. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach § 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 / 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 (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 8 BauNVO)

1.1 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbegebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **GE1 bis GE9** bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1.1.1 Zulässig sind in Verbindung mit 1.1.2 und 1.1.4:

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

1.1.2 Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig

- Lagerplätze als Hauptnutzung,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind des Weiteren Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

1.1.4 Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 100 m² je Betrieb nicht überschreiten. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

1.1.5 Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

  In diesem Zusammenhang darf eine Wohnnutzung bis zu 30 % der Grundfläche des Gewerbebetriebs, maximal jedoch 200 m² aufweisen. Die Zuordnung einer Wohnung zu einem Betrieb auf einem anderen Baugrundstück ist nicht zulässig.

  Des Weiteren ist je angefangene 2.500 m² Grundstücksgröße maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.[1]

[1] Hinweis: Diese Festsetzung ist nicht auf Gebäude anwendbar, die ganz oder überwiegend anderen als Wohnzwecken dienen (BVerwG 08.10.1++8 - C 1/97 - E 107, 256).

Der Bau der Betriebswohnung ist nur im zeitlichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude oder im zeitlichen Nachgang erlaubt. Die Errichtung der Betriebswohnung in Form eines freistehenden Hauses ist nur nach Errichtung des Rohbaus des Betriebsgebäudes zulässig.[2]

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.6 Folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche-und kulturelle-Zwecke,
- Vergnügungsstätten[3].

1.2 Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten GE1 bis GE9 gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO

1.2.1 In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691[4] weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die zulässigen Emissionskontingente ergeben sich aus den für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

	Emissionskontingente nach DIN 45691	
	L_{EK} in dB(A)/qm tags	L_{EK} in dB(A)/qm nachts
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	55	40
GE4	56	41
GE5	60	45
GE6	55	40
GE7	56	41
GE8	60	45
GE9	60	45

Emissionskontingente nach DIN 45691

[2] Hinweis: Ausnahmsweise sieht die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, als zuständige Genehmigungsbehörde, eine Errichtung des Wohngebäudes vor dem Betriebsgebäude als möglich an, wenn eine Bürgschaft in der Höhe der Baukosten des Betriebsgebäudes im Vorfeld hinterlegt wird.

[3] Hinweis: Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm (Motto-Parties), „Musikwerkstätten“ mit diskothekentypischen Öffnungszeiten (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn 22.2; Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a Rn 48 bis 76).

[4] Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich) eingesehen werden.

1.2.2 Für die in der Planzeichnung in den dargestellten Richtungssektoren A, B und C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch L_{EK} + $L_{EK\ zus.}$ ersetzt werden:

Sektor	Richtungsabhängigen Emissionszusatzkontingente nach DIN 45691	
	$L_{EK\ zus.}$ in dB(A)/qm tags	$L_{EK\ zus.}$ in dB(A)/qm nachts
A	0	0
B	4	4
C	7	7

Richtungsabhängige Emissionszusatzkontingente nach DIN 45691

Als Referenz für die o.a. Richtungssektoren ist folgender Referenzpunkt im UTM-Koordinatensystem (ERTS89 / UTM Zone 32) zu berücksichtigen:

Karten-Koordinaten des Referenzpunkts	
X 442014,00	Y 5449753,00

GPS-Koordinaten des Referenzpunkts	
Lat: 49.19783°N	Lon: 8.20406°E

Sektoren mit Zusatzkontingenten von Nord = 0° im Uhrzeigersinn		
Sektor	Anfang	Ende
A	201°	272°
B	272°	2°
C	2°	201°

1.2.3 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Hinweis: Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

2.1.1 Für die Gewerbegebietsflächen **GE1 bis GE9** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,8.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossfläche (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Für die Gewerbegebietsflächen **GE1 bis GE9** beträgt die maximal zulässige GFZ 2,4.

2.3 Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Grundstückmitte senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.[5]

2.3.2 Die festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.3.3 Für die Gewerbegebietsflächen **GE1**, **GE3** und **GE6** beträgt die zulässige max. Gebäudehöhe 8,00 m.

Für die Gewerbegebietsflächen **GE2**, **GE4**, **GE5**, **GE7**, **GE8** und **GE9** beträgt die zulässige max. Gebäudehöhe 12,00 m.

2.3.4 Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

3.1.1 Für die Gewerbegebietsflächen **GE1 bis GE9** wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

4 Flächen für Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 2 i.V. mit § 12 BauNVO)

4.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.2 Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

---

[5] Grundlage für die Festlegung des maßgeblichen Bezugspunkts für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind die vom Gemeinderat Offenbach / Queich gebilligten Planunterlagen „Erschließung, Baugebiet ‚Im Niedersand‘, Ausführungsplanung“, BIT Ingenieure AG (Karlsruhe).

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bewirtschaftungsweg sowie Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

siehe Planzeichnung

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20)

8.1 Die **Pflanzliste** des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel **E** gesondert abgedruckt.

8.2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen

8.2.1 **M1** - Gestaltung eines Grüngürtels

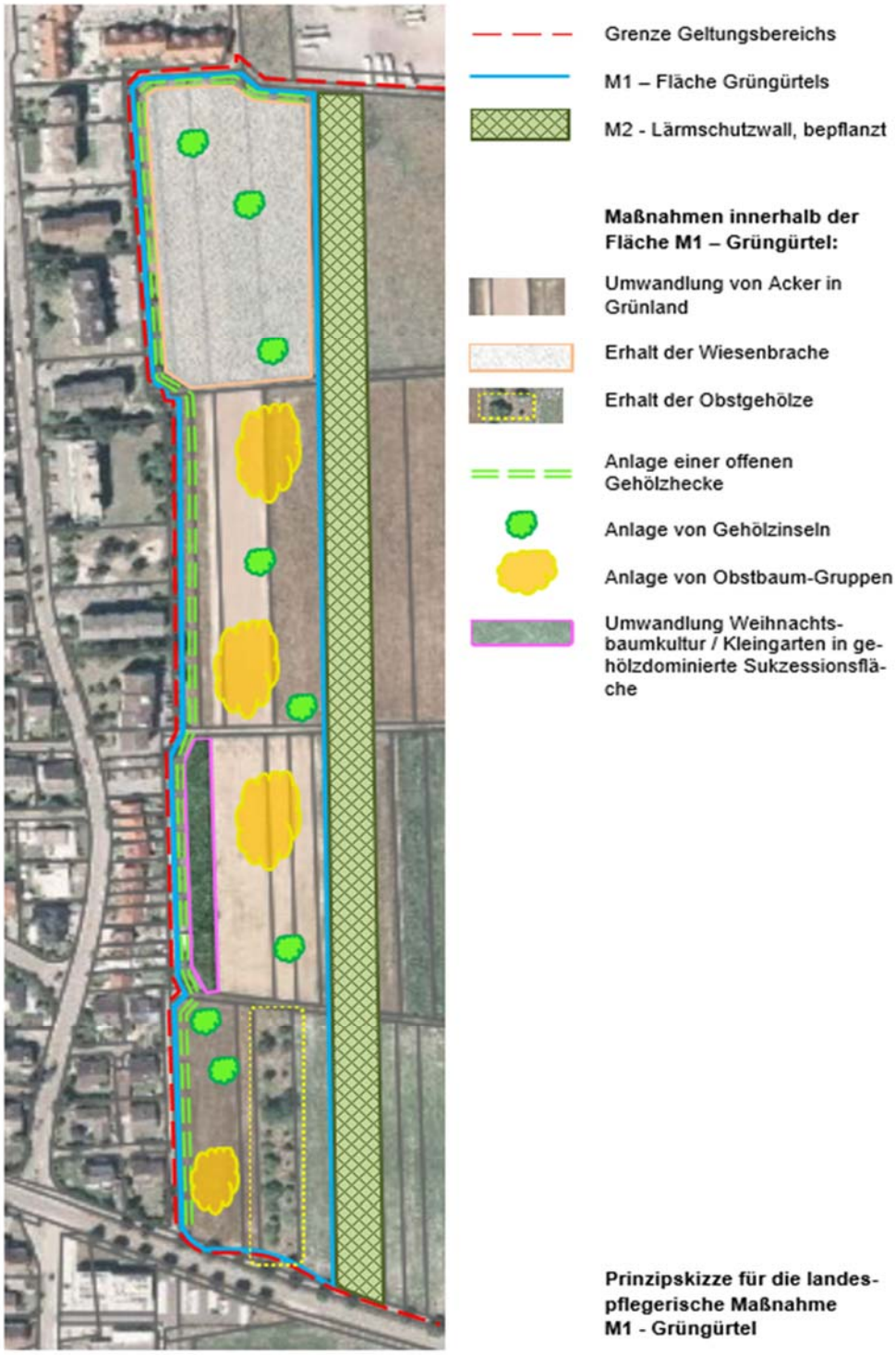
Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist als strukturreicher Grüngürtel mit Offenlandcharakter zu gestalten und langfristig zu sichern.

- Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern.
  Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr nicht vor 7. Juli und bis spätestens 28. Februar, im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen. Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen. Abtransport des Mahdgutes.
- Erhalt der „Wiesenbrache“
  Die vorhandene „Wiesenbrache“ auf dem Flurstück 7678[6] im Nordwesten des Geltungsbereichs ist als blütenreiche Hochstaudenflur zu erhalten. Inselartige Gehölzpflanzungen sind gemäß nachfolgender Prinzip-skizze zulässig. Die Fläche ist nach Fertigstellung dauerhaft zu pflegen (1x pro Jahr Mahd der Wiesenflächen ab Juli).
- Anpflanzung einer Wege begleitenden Gehölzhecke
  Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches mit standortgerechten Pflanzen gemäß Pflanzliste A in Kapitel E, Baumanteil ≤ 15 %.
  Die Hecke ist drei- bis fünfreihig und nicht durchgängig anzulegen, sondern es sind Lücken von 20 m bis 50 m frei von Bepflanzung zu halten, um Durchblicke auf die Fläche vom angrenzenden Weg aus zu ermöglichen.

[6] Hinweis: Die in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung aufgeführten Parzellen 3610/3, 3612, 3613 und 3614/4 wurden zwischenzeitlich zu der Parzelle 7678 zusammengefasst.

Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

- Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden, 20 - 50 m² großen Gehölzgruppen in die Wiesenbereiche gemäß Darstellung in nachfolgender Abbildung aus Sträuchern Pflanzliste B im Anhang. Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.



Prinzipskizze für die landespflegerische Maßnahme M1 - Grüngürtel

- Anpflanzung von Gruppen aus Wildobstbäumen in die Wiesenflächen
  Gemäß Darstellung in der nachfolgenden Prinzipskizze sind an vier Stellen Baumgruppen aus Wildobstbaumarten gemäß Pflanzliste C in Kapitel E aus 10 - 15 Stück anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Pflegemaßnahmen sind nicht notwendig.
- Umwandlung Weihnachtsbaumkultur / Kleingarten in gehölzdominierte Sukzessionsflächen
  Auf der Fläche gemäß nachfolgender Prinzipskizze sind die eventuell noch vorhandenen Nadelgehölze zu beseitigen, gegebenenfalls der noch vorhandene Schuppen abzureißen. Die vorhandenen Laubgehölze sind dabei zu erhalten. Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Einsaat der angrenzenden Ackerflächen ebenfalls einzusäen, eine anschließende Pflege (Mahd) entfällt, die sich selbst ansiedelnden Gehölze sind der freien Sukzession zu überlassen.
- Erhaltung und freie Entwicklung der vorhandenen wilden Obstgehölzen
  Die im Süden vorhandenen wilden Obstgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Pflegeschnitte sind nicht notwendig. Die Wiesenfläche unter den Gehölzen ist mit einer einmaligen Mahd / Jahr im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen zu pflegen.

In der Randzone zum Sicht-/Lärmschutzwall hin ist es zulässig, zur naturnäheren Gestaltung des Walls die zu bepflanzenden Böschungen (s. unten) unregelmäßig in wechselnden Böschungsbreiten und -neigungen in die Fläche M1 hineinzuziehen.

8.2.2 **M2 a+b** - Bepflanzung des Sicht-/Lärmschutzwalls

- Der Wallanlage ist eine 4 m breite Pflanzfläche vorzulagern, auf der eine zweireihe Heckenstruktur zu entwickeln ist. Der mit M2a gekennzeichnete Pflanzstreifen ist mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste A (siehe Kapitel E) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der Bäume muss mindestens 10 % betragen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Auf der mit M2b gekennzeichneten Fläche sind neben einem flächigen Ausbringen von Gehölzsamen auch punktuell Stecklinge (z.B. Weidenstecklinge) zu pflanzen.

Die Bepflanzung hat spätestens in der nach der Aufschüttung des Erdwalls nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen. Die Gehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden.

8.2.3 **M3** - Anlage von naturnah gestalteten Rückhalteflächen mit der Pflanzung von Gehölzhecken und Bäumen

Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind die Regenrückhaltemulden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) naturnah in Erdbauweise anzulegen. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung der Mulden nur dünn bis 10 cm Stärke

aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte.

Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen des Beckens sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Außerhalb der Rückhaltemulden sind die übrigen Flächen zu 20 % bepflanzen. Die Anpflanzung ist sind in Gruppen von 5 bis 10 Gehölzen vornehmlich in den Randbereichen anzulegen. Es sind Arten gemäß Pflanzliste A in Kapitel E zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Ansaat der übrigen Flächen außerhalb der Rückhaltemulden ist zu verzichten, die hergestellten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Die so zu entwickelnden Wiesenflächen sind extensiv nur bei Bedarf, max. 1x/Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen.

8.2.4 **M4** - Eingrünung des Plangebietes mit einer Baumhecke

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche ist eine wegebegleitende Baumreihe aus Bergahorn (Acer pseudoplatanus) (14 Stück) in Reihe zu pflanzen. Hierzu sind Bäume in der Qualität verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm zu verwenden.

Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 - 12 m zu setzen; Ausfälle sind zu ersetzen.

Zwischen den Baumstandorten ist eine lückige, einreihige Strauchhecke mit Arten der Pflanzliste M4 in Kapitel E anzulegen. Die Pflanzungen sind an drei Stellen auf einer Länge von ca. 7 - 9 m im lockeren Aufbau vorzunehmen.

Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen.

8.2.5 **M5** - Begrünung der Baugrundstücke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der gewerblichen Bauflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 50 %, auf Basis der Pflanzliste E in Kapitel E, zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

8.2.6 **M6** - Begrünung von Stellplatzflächen

Je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtende Stellplätze für Pkw ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste G in Kapitel E in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

8.2.7 **M7** - Anpflanzung von Straßenbäumen in Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßen ist eine Straßenbaumpflanzung mit Bäumen der Pflanzliste G und einem Pflanzabstand von ca. 12 m - 15 m vorzunehmen. Zwecks Berücksichtigung von Grundstücksein- und -ausfahrten kann von dem Pflanzabstand im Rahmen der Ausführungsplanung auch abgewichen werden.

Die Bäume sind fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube - durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³ - zu pflanzen. Die Pflanzgrube ist soweit möglich zu

begrünen. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Abschluss der Straßenbauarbeiten zur Erschließung des Gewerbegebiets zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

9 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

9.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen durch den Lärmschutzwall wird die auf dem Grundstück selbst festgesetzten landespflegerischen Maßnahme M2 zu 100 % zugeordnet.

9.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die auf dem Grundstück selbst festgesetzten landespflegerischen Maßnahme M3 zu 100 % zugeordnet.

9.1.3 Die landespflegerischen Maßnahmen M1 und M4 im Geltungsbereich selbst sowie die durch die Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen auf den Ökokontoflächen, die dem Bebauungsplan zugeordnet sind, werden mit einem Anteil von 20,3 % den zu erwartenden Eingriffen auf zugeordnet.

9.1.4 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden:

- die auf den Verkehrsflächen selbst festgesetzte grünordnerische Maßnahme M8,
- sowie ein Anteil von 20,3 % an den im Geltungsbereich selbst festgesetzten landespflegerischen Flächen / Maßnahmen M1 und M4
- sowie ein Anteil von 20,3 % an den von der Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen auf den Ökokontoflächen

als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

9.1.5 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Gewerbegebiets werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzte grünordnerische Maßnahme M5 und M6,
- sowie ein Anteil von 79,7 % an den im Geltungsbereich selbst festgesetzten landespflegerischen Flächen / Maßnahmen M1 und M4
- sowie ein Anteil von 79,7 % an den von der Gemeinde durchgeführten landespflegerischen Maßnahmen auf den Ökokontoflächen

als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

9.1.6 Die den gewerblichen Baugrundstücken anteilig zugeschlagenen Sammelersatzmaßnahmen werden von der Gemeinde Offenbach / Queich auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung zu regeln.

10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Lärmschutzwall

siehe Planzeichnung

10.1.1 Auf den im Bebauungsplan eingetragenen Flächen ist ein Lärmschutzwall mit einer Kronenhöhe von 2,50 m über Gelände zu errichten.

10.1.2 Unter Beachtung der Ergebnisse der Erschließungsplanung ist eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um bis zu 1,50 m zulässig.

10.1.3 Der Lärmschutzwall muss einen Abstand von 1,50 m von dem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken einhalten.

10.1.4 Die Lärmschutzanlage ist entsprechend den Festsetzungen 7.2.2 zu begrünen.

11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

11.1.1 Zur Herstellung der Erschließung erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig. [7]

In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.

Hinweis: Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

1.1.1 Als Dacheindeckung sind alle Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien im Sinne des § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“), zulässig.

1.1.2 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen im Sinne des § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) gestaltet werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke im Gewerbegebiet sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden oder soweit betriebliche Belange einer Begrünung nicht entgegenstehen, landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

[7] Abgrenzungsgrundlage der hiervon betroffenen Grundstücksflächen sind die vom Gemeinderat Offenbach / Queich gebilligten Planunterlagen „Erschließung, Baugebiet ‚Im Niedersand‘, Ausführungsplanung“, BIT Ingenieure AG (Karlsruhe). Die Böschungsflächen können zudem der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)[8]

3.1.1 Einfriedungen in Form von festen Sockeln oder Mauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.1.2 Einfriedungen in Form von Zäunen sind grundsätzlich nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

4.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.

4.1.2 Reklame- und Werbeanlagen sind an maximal zwei Fassadenseiten und bis zu einer jeweiligen Gesamtgröße von maximal 9 m² zulässig.

4.1.3 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:

- Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 10,00 m und
- maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 2,50 m².

Bezugsgrundlage für die Regelungen zur Höhe von Werbeanlagen ist die Höhenlage der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße.[7]

4.1.4 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.

4.1.5 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

4.1.6 Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

---

[8] Bezugsgrundlage für die Regelungen zu Einfriedungen sind für straßenseitige Einfriedungen die vom Gemeinderat Offenbach / Queich gebilligten Planunterlagen „Erschließung, Baugebiet ‚Im Niedersand‘, Ausführungsplanung“, BIT Ingenieure AG (Karlsruhe) bzw. für die übrigen Grundstücksseiten die zukünftige Geländeoberkante an der jeweiligen Grundstücksgrenze.
Der erste Teilsatz gilt im Übrigen auch für die Errichtung von Werbeanlagen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 6 BAUGB)

1 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz: hier: Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen (§§ 22 ff LStrG)

1.1.1 Außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt (gekennzeichnet durch den sog. „OD-Stein“) dürfen entlang der L509 Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gleiches gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen, die gemäß § 24 LStrG Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind.

Hinweis: Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme in Betracht kommt oder nicht.

1.1.2 Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen, die sich in einer Entfernung von bis zu 40 m entlang der Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, befinden, bedürfen grundsätzlich ergänzend der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde. Gleiches gilt entsprechend für Werbeanlagen.

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.

2 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915 sowie DIN 19731

- 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 oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

3 Hinweise zur 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.

4 Altablagerungen / Altlasten / Auffüllungen

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Offenbach/Queich noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach/Queich bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt, umgehend zu informieren.
- 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.

5 Hinweis zu Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

- Aufgrund der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet werden in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden. Um sicherzustellen, dass diese auch auf den östlich der Erschließungsstraße - außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans - liegenden Grundstücken zulässig sind, wird empfohlen entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern zu treffen.

6 Archäologische Denkmäler und Funde

- Im Planungsgebiet befinden sich keine obertätig bekannten Westwall-Anlagen, da das Planungsgebiet in einer ehemaligen Kampfzone liegt, können bei Ausschachtungsarbeiten noch untertätig vorhandene Bauwerksreste und militärische Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

  Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.
- 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 weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie darauf hin, 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.
- Des Weiteren sind nachfolgende Ausführungen zwingend in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe diese ggf. überwachen kann.
  - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL, 1978, 8.159 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 soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie.
  - 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 sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
  - Es wird extra daraufhin gewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

7 Hinweise zu schutzbedürftigen Räumen in Gewerbegebieten gem. DIN 4109

- Innerhalb der festsetzten Gewerbegebiete sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 so auszuführen sind, dass sie die jeweils erforderlichen Schalldämm-Maße aufweisen.

8 Hinweise zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser / Oberflächenwasserabfluss

- Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt abzustimmen.
- Bei dem Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sind das DWA Arbeitsblatt 138 sowie das DWA Merkblatt 153 zu beachten.
- 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.

- Bei der Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist ein Grundwasseranschnitt möglichst zu vermeiden.
- Im Rahmen der Konkretisierung der Entwässerungsplanung ist sicherzustellen, dass die genutzten Gräben sowie der Durchlass unter der L509 ausreichend dimensioniert werden, so dass eine schadlose Ableitung des Regenwassers möglich ist. Sollte ein neuer Durchlass unter der L509 erforderlich werden, sind entsprechende vertraglichen Regelung frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer vorzunehmen.
- Gemäß der Entwässerungsplanung des Büros Decker Ingenieure (Kusel) sind folgende Hinweise bei dem Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zu beachten:
  - Die Zuflussmengen des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers einschließlich des Dachflächenwassers von den Gewerbegrundstücken ist auf 15 l/s je ha zu begrenzen. Um diese Zuflussmenge einzuhalten sind auf den Grundstücken private Rückhaltemaßnahmen von ca. 500 m³ je Hektar befestigter Fläche vorzusehen.
  - Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen.
  - Die Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung sind mit dem Entwässerungsantrag nachzuweisen. Soweit das Niederschlagswasser einer schadlosen Ableitung zuzuführen ist, ist in dem Entwässerungsantrag darzustellen, wie die Ableitung sichergestellt wird.
  - Zur Vermeidung einer zentralen gütemäßigen Behandlung von Regenwasser aus den Gewerbegrundstücken sind die Vorgaben des ATV -M 153 zu beachten, in welchem Vorbehandlungsmaßnahmen, je nach Verschmutzungsgrad der Herkunftsflächen, aufgelistet sind.

9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignet Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzuweisen
- 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 Offenbach/ Queich erfragt werden.

10 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind, soweit der vorliegende Bebauungsplan nicht anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

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 als0,75 m*

11 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Biotopflächen

- Die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders sensiblen Biotopflächen innerhalb der grünordnerischen Maßnahme M1 Grüngürtel sind während der Bauzeit deutlich erkennbar durch Warnband abzugrenzen.

  Es handelt sich hierbei um das Flurstück 7678[9] im Nordwesten sowie um den Bereich der Obstwiese im Südwesten auf dem Flurstück 7682[10].
- Das Befahren und die Lagerung von Baumaterialen, Erdaushub, Baumaschinen oder sonstigen Objekten der Baustelleneinrichtung sind in diesen Bereichen zu unterbinden.

12 Hinweise zu den Müllstandplätzen

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

13 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz

- Die verkehrliche Erschließung hat, wie vorgesehen, ausschließlich über die beiden verkehrsgerechten Anschlüsse (mit Linksabbiegespur) von der K 40 zu erfolgen.

  Die Linksabbiegespuren sind nach den derzeit geltenden Richtlinien und Bestimmungen herzustellen bzw. zu markieren. Zur Überprüfung, für eventuelle Korrekturen und für die Genehmigung sind dem LBM Speyer Detailpläne vorzulegen. Erst nach Genehmigung der Pläne darf mit den Arbeiten im Bereich der K 40 begonnen werden.

  Die verkehrsgerechten Anbindungen sind vor der Bebauung des Gebietes fertigzustellen.

---

[9] Hinweis: Die in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung aufgeführten Parzellen 3610/3, 3612, 3613 und 3614/4 wurden zwischenzeitlich zu der Parzelle 7678 zusammengefasst.

[10] Hinweis: Die in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung aufgeführten Parzellen 3277/1 wurden zwischenzeitlich mit anderen Parzellen zu einer Parzelle zusammengefasst.

- Der Verkehr auf den klassifizierten Straßen darf durch Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Rauch, Staub, Wasserdampf, Blendung) weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. Dies ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- Den klassifizierten Straßen und ihren Entwässerungsanlagen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Bei Leitungsverlegungen in Straßeneigentum bzw. Verlegung in den jeweiligen Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (bis 40 m parallel der Landesstraße, 30 m parallel der Kreisstraße) ist vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung bzw. anbaurechtliche Genehmigung erforderlich ist.

  Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz rechtzeitig vor Arbeitsbeginn (mindestens 6 Wochen) die aussagekräftigen Unterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen. Erst nach Abschluss des Vertrages bzw. Erteilung der anbaurechtlichen Genehmigung darf mit dem Bau begonnen werden.
- Die Standsicherheit der L 509 ist jederzeit zu gewährleisten.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 zu berücksichtigen.
- Während der Bebauung des Gebietes ist eine Verschmutzung der klassifizierten Straßen zu vermeiden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

14 Hinweise zum Brandschutz

- Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Bei der Annahme einer mittleren Brandausbreitungsgefahr soll für Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von mindestens 192 cbm/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Mit Schreiben vom 20.04.2017 haben die Gruppenwasserwerke Bornheim mitgeteilt, dass diese Löschwassermenge über einen Leitungsanschluss in der Birkenallee bereitgestellt werden kann.
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Einbau von Überflurhydranten ist dabei nach Möglichkeit zu bevorzugen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Hausnummern sind bereits während der Bauphase zu vergeben und an den Gebäuden anzubringen. Sie sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

15 Hinweise zur Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven 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)

▪ Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

  Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

▪ Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/, Stand 02/2022.

  Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

  Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 15,8 bis 27,2 angegeben.

  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/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) 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 (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

▪ Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenhei-

ten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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-Pfalzgenutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei 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 Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

16 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 3 - Natürliche Lebensgrundlagen und 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 GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist 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.

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.

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

1 Pflanzliste A
Gehölzhecke (Maßnahme M1), Sicht-/Lärmschutzwall (Maßnahme M2a) und Pflanzungen an Regenrückhalteflächen (Maßnahme M3)

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus fruticosus	Brombeere
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

2 Pflanzliste B
Anpflanzung Gehölzinseln (Maßnahme M1)

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm mehrfach verpfl.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher.

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3 Pflanzliste C
Anpflanzung Wildobstbäume (Maßnahme M1)

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, im Container.

Juglans regia	Walnuss
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

4 Pflanzliste D
Gebietseingrünung mit Baumhecke (Maßnahme M4)

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. StU 14-16

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5 Pflanzliste E
Gehölze zur Bepflanzung der Baugrundstücke (Maßnahme M5)

Bäume

Pflanzqualität: Hochstamm, StU 10 bis 12 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6 Pflanzliste F
Bäume für die Gestaltung der Stellplätze (Maßnahme M6)

Pflanzqualität: Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen

Gleditsia triacanthos „Skyline“	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua „Paarl“	Amberbaum
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa „Brabant“	Silber-Linde

7 Pflanzliste G
Straßenbaumpflanzungen (Maßnahme M7)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., StU 16 bis 18 cm, Kronenansatz 2 m

Acer platanoides „Allerhausen“	Spitz-Ahorn
Acer platanoides „Cleveland“	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Pyramiden- oder Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior „Atlas“	Esche
Fraxinus excelsior „Geessink“	Esche
Fraxinus excelsior „Westhof’s Glorie“	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Greenspire“	Amerikan. Stadt-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde

8 Ansaaten

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g/m^2

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach an der Queich, den .....

.....

Axel Wassyl
(Ortsbürgermeister)