



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

vertreten durch

Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich
Fachbereich 3 Bauen

Konrad-Lerch-Ring 6

76877 Offenbach an der Queich

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbB

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

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

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 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)

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Gewerbebebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als GE1, GE2 und GE3 bezeichnet. Wird auf diese Differenzierung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

1.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO - Teilbereich GE1 und GE2

1.1.1. Zulässig sind unter Berücksichtigung von 1.1.2 und 1.1.3:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, 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 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig

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

1.1.3. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden

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

1.2. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO - Teilbereich GE3

1.2.1. Zulässig sind unter Berücksichtigung von 1.2.2 und 1.2.3:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2. Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von Nutzungen sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
- Vergnügungsstätten.

1.2.3. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden

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

1.3. Anforderungen an die Betriebseigenschaft in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO

1.3.1. Emissionskontingente

- Zulässig in den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teilbereichen der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691¹ weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

	Emissionskontingente nach DIN 45691	
	LEK Tag [dB]	LEK Nacht [dB]
GE1	55	40
GE1	60	45
GE1	61	46

Emissionskontingente nach DIN 45691

- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5. Dabei sind die Vorgaben der Geräuschkontingentierung ausschließlich für die Immissionsorte zu berücksichtigen, welche in festgesetzten Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten im Umfeld des Planvorhabens liegen. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten außerhalb des Plangebiets sind die Vorgaben der TA Lärm maßgeblich.

¹ Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 3 Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach a. d. Queich) eingesehen werden.

1.3.2. Richtungsabhängige Zusatzkontingente

- Für die in der Planzeichnung (vgl. Abbildung A04 des schalltechnischen Gutachtens) in den dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{EK,zus}$ ersetzt werden.

Sektor	Anfang [°]	Ende [°]	Zusatzkontingent	
			$L_{EK,Zus}$ Tag [dB]	$L_{EK,Zus}$ Nacht [dB]
A	192,0	211,0	6	6
B	211,0	237,0	2	2
C	237,0	287,0	0	0
D	287,0	316,0	6	6

Richtungsabhängige Zusatzkontingente

- Der Referenzpunkt liegt bei $(x; y) = (441909,00; 5449836,00)$ (UTM, ETRS89, Streifen 32). Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, können die Immissionskontingente der Teilflächen bzw. der Teile von Teilflächen summiert und zu einem Gesamt-Immissionskontingent zusammengefasst werden.

1.3.3. Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der TA Lärm). Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, kann die Relevanzgrenze für jede Teilfläche angewendet werden.
- Eine Inanspruchnahme von Immissionskontingenten anderer Teilflächen und/oder Teilen davon für Betriebe oder Anlagen ist möglich; eine erneute Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente ist nicht möglich.
- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 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. Die Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet auf maximal 0,6 festgesetzt.

2.1.2. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,80 überschritten werden darf.

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

2.2.1. Im gesamten Plangebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 1,8.

2.3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

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.

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen **Gebäudehöhen** (Gh_{max.}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.3.2. Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen ist

- für Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um maximal 0,50 m zulässig.
- für sonstige untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, sonstige haustechnische Anlagen) bis zu einer Höhe von 3,00 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage zulässig. Zudem müssen diese Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 2,00 m zum Dachrand einhalten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise

3.1.1. Im gesamten Plangebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise „a“ 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.

3.2.2. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Abweichend bzw. ergänzend hierzu sind die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen, Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge, Trafostationen und ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern und (Löschwasser-)Zisternen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2.3. Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1. Maßnahmen auf den Bauflächen

6.1.1. M1 - Begrenzung des Grades der Versiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Fugenbreite mind. 2 cm), soweit keine wasserwirtschaftlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Der Versiegelungsgrad eines Gewerbegrundstücks darf 80% nicht überschreiten.

Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig

6.1.2. M2 - Pflanzmaßnahmen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum I. oder II. Ordnung entsprechend Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu pflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Grünflächen müssen spätestens eine Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung erfolgen und sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

6.1.3. M3 - Pflanzhaltungmaßnahmen

Die Gehölze auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Vorhandene Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bestehende Lücken in der Gehölzpflanzung sind durch ergänzende Anlage einer zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzliste A (siehe Kapitel D) zu schließen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Die beiden Reihen sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen.

6.1.4. M4 - Stellplatzbegrünung

Je vier Stellplätze ist, unabhängig von der Festsetzung 5.1.2, ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtungen dauerhaft zu erhalten.

Hinweise:

- *Es wird empfohlen, die Bäume so zu pflanzen, dass deren Krone die Stellplätze möglichst überdeckt.*
- *Pflegemaßnahmen sind im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen.*

6.1.5. M5 - Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm anzulegen. Die Begrünung ist mit einer niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen vorzunehmen, der zusätzlich Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung beizugeben sind (siehe Pflanzliste C in Kapitel D). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

6.2. Weitere Maßnahmen

6.2.1. M6 - Anlage eines Gehölzstreifens am westlichen Plangebietsrand

Die Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu bepflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Die beiden Reihen sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

6.2.2. M7 - Verlängerung des Grüngürtels der Bebauungsplanung „Niedersand“

Auf der Fläche ist eine mindestens 350 m² große Gehölzanpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu realisieren. Hierzu sind mindestens 5% Bäume I. Ordnung, 15% Bäume II. Ordnung und 80% Sträucher zu verwenden. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die restliche Fläche ist durch ein-, maximal zweijährige Mahd extensiv zu pflegen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Hinweis: Empfohlen wird die Anlage von mehreren inselartigen, angelegten, Gehölzgruppen unterschiedlicher Größe.

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

7.1.1. Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Abbildung A07 des schalltechnischen Gutachtens bzw. Kapitel E des vorliegenden Dokuments) nach DIN 4109-1² von Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109

² Die DIN 4109 bzw. DIN 4109-1 ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach / Queich, Fachbereich 3 Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach a. d. Queich) eingesehen werden.

nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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. Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer.
- 1.1.2. Satteldächer müssen auf beiden Seiten des Giebels die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.1.3. Als Dacheindeckung sind - unter Berücksichtigung der unter 6.1.5 getroffenen Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) - alle Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien im Sinne des § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) zulässig.
- 1.1.4. 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 sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden oder soweit betriebliche Belange einer Begrünung nicht entgegenstehen, landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

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

- 3.1.1. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.
- 3.1.2. Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 3.1.3. Werbung mit akustischen Effekten sind nicht zulässig.
- 3.1.4. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig.
- 3.1.5. Reklame- und Werbeanlagen sind an maximal zwei Fassadenseiten eines Gebäudes und bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² gestattet.

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

- Fahnen mit einer max. Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons oder -stele mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 12,50 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,50 m betragen.

3.1.7. Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen oder sonstigen Einfriedungen ist nicht zulässig.

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

4.1.1. 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.

C. 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. 25b BauGB können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Bei der Planung von größeren Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben

kann bereits bei einer Überdeckung von unter 10% der Glasfläche erreicht werden, sodass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Keine hohe Wirksamkeit zeigen hingegen Markierungen mit UV-Stiften/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten.

- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie einen Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Die Nisthilfen sollten artenabhängig in den bevorzugten Himmelsrichtungen ausgerichtet werden. Manche Nisthilfen benötigen je nach Art eine „Einstiegshilfe“ am Einflugloch“. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

- Thermische Gunsteffekte können durch die Wahl heller Fassadenfarben und / oder durch eine Fassadenbegrünung (Pflanzliste E in Kapitel D) erzielt werden.
- Hinweis zu einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung einer zunehmende „Verschmutzung“ der natürlichen Dunkelheit in den Nachtstunden sollten für Außenbeleuchtungen ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden.
- Die Errichtung von Nisthilfen für Insekten (Stichwort „Insektenhotel“) wird empfohlen.
- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind 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 zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731

- Vorhandener Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen 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 (scho-nender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und so-wie weit möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschafts-gerecht zu modellieren.

3.3. Altablagerungen/Altlasten

- Informationen über Altstandorte bzw. Ablagerungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen weder der Gemeinde Offenbach/Queich, noch der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach/Queich vor. Auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind für das Plangebiet keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert (Stand 26.06.2025).

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 / Weinstraße, umgehend zu informieren.

3.4. Kulturdenkmäler, archäologische Denkmäler und Funde

- Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgt, sollte diese durch die Denkmalfachbehörde begleitet werden.
- Im Planungsgebiet befinden sich keine obertätig bekannten Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals „Westbefestigung“ (Westwall). Da das Planungsgebiet jedoch 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 Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz unmittelbar zu beteiligen.
- 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 Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Rein vorsorglich weist die Fachbehörde darauf hin, dass sich im Planungsgebiet auch 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 sollten nachfolgende Ausführungen in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage 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 den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der zuständigen Fachbehörde.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit

Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich in diesem Zusammenhang nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

3.5. 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, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, 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://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDA-Wasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183,03/2025>,

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 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 Gegebenheiten 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-Pfalz genutzt 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 Landessamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

3.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz

- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung spätestens zwei Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal „Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz“ unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz findet man auf den Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.

4. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

4.1. Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasserschutz

- Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“. Jedoch liegt ein Teilbereich in einem „Wirkungsbereich: Potentielle Überflutung an Tiefenlinien“.³

Vor diesem Hintergrund kann nicht ausgeschlossen werden, dass es aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze zu einer Überflutung des betroffenen Bereichs kommen kann.

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.

Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

4.2. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Zum sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird auf die bestehende entwässerungstechnische Erschließung verwiesen. Gemäß den Ausführungen der vorangegangenen Bebauungsplanungen ist für das Plangebiet eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken, primär über die belebte Bodenzone, vorzusehen, ggf. ist einzelfallbezogen ein Bodenaustausch von „problematischen“ Bodenzonen (tonige oder schluffige Schichten)

³ In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz neue Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweisarten ablösen. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen auf. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex.

Grundsätzlich kann hier festgehalten werden, dass die neuen Sturzflutgefahrenkarten keine grundsätzlichen neuen Erkenntnisse für das Plangebiet liefern.

vorzusehen.⁴

- Eine Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels dezentraler Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken ist wasserrechtlich erlaubnispflichtig und entsprechend mit den Wasserbehörden abzustimmen.
- Die Verbandsgemeindewerke Offenbach behalten sich die Abnahme der ordnungsgemäßen Ausführung der der geplanten Versickerungsanlagen sowie eine Kontrolle der Funktionsfähigkeit vor.

4.3. Hinweise zu Brauchwasseranlagen / Nichttrinkwasseranlagen

- Falls es zur Nutzung und Verwendung von Brauchwasser kommen sollte, ist der Bau von Brauchwasseranlagen dem örtlichen Wasserversorger sowie dem Gesundheitsamt zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

So regelt § 12 der TrinkwV die Anzeigepflicht von Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen / Nichttrinkwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden: Brauchwasseranlagen / Nichttrinkwasseranlagen müssen spätestens vier Wochen vor Beginn der Errichtung und innerhalb von drei Tagen nach der Stilllegung dem Gesundheitsamt gemeldet werden.

- Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwasserereinrichtungen haben. Es ist gemäß § 13 Absatz 3 TrinkwV nur gestattet Brauchwasseranlagen mit einer Trinkwasserinstallation zu verbinden, wenn die Trinkwasserinstallation mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet ist, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Näheres regelt die DIN 1988-100 in Verbindung mit der DIN EN 1717 sowie die DIN 1989 in Verbindung mit der DIN EN 16941-1.

- Der Betreiber der Wasserversorgungsanlage hat gemäß § 13 Absatz 4 TrinkwV sicherzustellen, dass
 1. die Leitungen der Wasserversorgungsanlage und die Leitungen der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft und unverwechselbar nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gekennzeichnet sind,
 2. die Stellen zur Entnahme von Wasser aus der Nichttrinkwasseranlage dauerhaft dahingehend gekennzeichnet sind, dass es sich nicht um Trinkwasser handelt.
- Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden. Weitere Informationen erhalten Sie bei Installateurbetrieben oder der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße, Gesundheitsamt.

4.4. Hinweise zu Grundwasserfreilegungen

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

⁴ vgl. hierzu u.a. Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung, Teil C - Beigefügter Teil zum Bebauungsplan“, S. 3/4 und 29

5. 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.
- 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.

6. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

6.1. 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 Versorgungsanlagen 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.

6.2. Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist vorsorglich daraufhin, dass in der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Wegeparzelle 3667/15 eine Telekommunikationslinie des Unternehmens verläuft.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zur Leitungstrasse jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

- Bei Konkretisierung von Bauvorhaben ist eine Planauskunft und Einweisung einzufordern bei: Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentrale Planauskunft Südwest, Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt / Weinstraße, E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de.

7. Hinweise des Straßenbaulastträgers der K 40

- Im Rahmen der Planaufstellung hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer, als im Bereich Offenbach / Queich für die K 40 zuständiger Straßenbaulastträger, nachfolgende Hinweise abgeben, die insbesondere im Rahmen einer Planungsumsetzung zu beachten sind:
 - Die Verkehrssicherheit der K 40 darf durch Planungen keine Beeinträchtigung erfahren; dies auch bspw. durch Ablenkung oder Blendeeinwirkung von Werbeanlagen oder Anlagen mit Rauch- oder Nebelbildung.
 - Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der K 40 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird (auch nicht über die Erschließungsstraßen) und deren Abläufe nicht behindert werden.
 - Auch während der Bebauung des Gebietes darf die K 40 nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich zu beseitigen.

8. Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente

- Im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren sind die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente durch entsprechende Lärmprognosen bzw. Lärmgutachten nachzuweisen. Diese sind mit den entsprechenden Bauantragsunterlagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht Neustadt / Weinstraße vorzulegen

9. 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 Bauen (Konrad-Lerch-Ring 6, 76877 Offenbach / Queich).
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de)

D. PFLANZLISTE

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 einheimischen Gehölzen. Grundsätzlich können 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 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 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände* sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume)		Obstbäume	
▪ Sehr stark wachsende Bäume	4,00 m	▪ Walnusssämlinge	4,00 m
▪ Stark wachsende Bäume	2,00 m	▪ Kernobst, stark wachsend	2,00 m
▪ Alle übrigen Bäume	1,50 m	▪ Kernobst, schwach wachsend	1,50 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher)		Beerenobststräucher	
▪ Stark wachsende Sträucher	1,00 m	▪ Brombeersträucher	1,00 m
▪ Alle übrigen Sträucher	0,50 m	▪ Alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
Hecken			
▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe			0,25 m
▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe			0,50 m
▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe			0,75 m
▪ Hecken über 2,00 m Höhe		einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als	0,75 m

* Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen. Hierbei sind auch Wirtschaftswege zu berücksichtigen. Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

1. Pflanzliste A: Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x v, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

- Acer platanoides* Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- Juglans regia* Walnuss
- Quercus robur* Stieleiche

sowie vergleichbare Arten

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x v, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Malus silvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Wildkirsche</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

sowie vergleichbare Arten

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x v, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonimus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

sowie vergleichbare Arten

2. Pflanzliste B: Stellplätze

Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Tilia cordata</i> i.S.	<i>Winter-Linde</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	<i>Silber-Linde</i>

sowie vergleichbare Arten

3. Pflanzliste C: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat:

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

4. Pflanzliste E: Fassadenbegrünung

Clematis in Sorten

Hedera helix

Lonicera henrii

Parthenocissus spec.

Rosa spec.

Waldrebe

Efeu

Jelängerjelierer

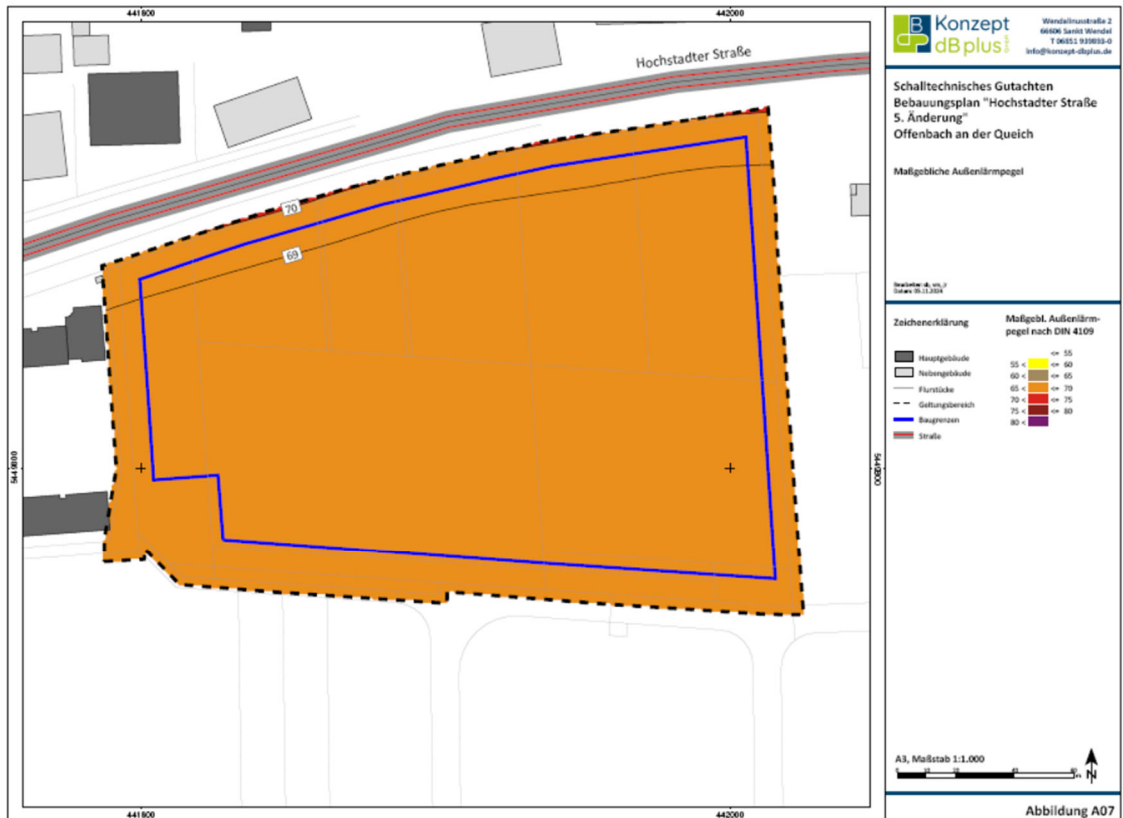
Wilder Wein

Kletterrosen

E. ANLAGE

ZUR FESTSETZUNG A 7.1.1. SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN

Maßgebliche Außenlärmpegel



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

.....

Simon Wingerter
(Ortsbürgermeister)