



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan
„Südliche Mozartstraße - Im See 27 –
49“, „Germersheimer Straße 63,
2. Teiländerung“

- Textliche Festsetzungen

SATZUNG

25.04.2024

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B PLAN 

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725/ 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 1. Änderung und Erweiterung „Südlich der Jakobstraße, 1. Änderung und Erweiterung	11.10.2022
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS „Südliche Mozartstraße – Im See 27 – 49“	07.12.2023
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES	25.01.2024
ZUSTIMMUNG ZUM PLANENTWURF UND OFFNENLAGEBESCHLUSS	07.12.2023
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	25.01.2024
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	02.02.2024 Frist bis 04.03.2024
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	26.01.2024 Stellungnahmen bis 04.03.2024
PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN UND SATZUNGSBESCHLUSS	25.04.2024

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Fachbeitrag Naturschutz 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 mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Offenbach, den _____

Axel Wassyl
Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am _____

Offenbach, den _____

Axel Wassyl
Ortsbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die Geschossflächenzahl **GFZ** und die Zahl der Vollgeschosse **V** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans als Höchstmaß bestimmt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen definiert.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze/ Baulinie) der Baugrundstücke unmittelbar angrenzend an die Erschließungsflächen. Hier sind hochbauliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig. Bei Eckgrundstücken erstrecken sich die Vorzonenbereiche auf zwei Grundstücksgrenzen.

- 4.2 Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m und Carports (überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände. Ausgenommen von dieser Regelung ist die Hauswand) vor den Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straße einhalten. Die Abstandsmaße beziehen sich auf die Gehweghinterkante der Erschließungsstraße.

5. Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist die Zulässigkeit der Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche folgendermaßen geregelt:

- bei Grundstücken unmittelbar entlang der Erschließungsstraße beträgt die Breite der Ein-/ Ausfahrt maximal 6,00 m,
- bei Hammergrundstücken mittelbar in 2. Reihe entlang der Erschließungsstraße beträgt die Breite der Ein-/ Ausfahrt maximal 3,00 m.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden beträgt

- je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit,
- je Hausgruppeneinheit 1 Wohneinheit.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d, 20, 25a und 25b BauGB)

7.1 Vermeidung und Verminderung von Niederschlagswasser

Befestigte Oberflächen sind als wasserdurchlässige Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen o. ä. mit einem Rasenfugenanteil von mindestens 30 % auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen. Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten insbesondere in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist nicht zulässig.

7.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist ab einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von 40% dezentral auf den Grundstücken zu versickern oder zu sammeln und einer Speichereinheit zuzuführen. Als Speichereinheit bzw. Rückhalteanlagen kommen in Frage:

- Versickerungs- und Rückhalteanlagen,
- Zisternen, wobei das Volumen einer Brauchwasserzisterne nicht auf das Retentionsvolumen angerechnet werden kann,
- Retentions-Gründächer mit einer Anstauhöhe von mindestens 60 mm.

Ein zeitverzögerter, auf maximal 1 l/s gedrosselter Notüberlauf an den Regenwasserkanal ist ausnahmsweise zulässig, sofern ein ausreichendes Rückhaltevolumen beim folgenden Regenereignis wieder zur Verfügung steht.

Weitere Vorgaben zur naturnahen Niederschlagsentwässerung werden im jeweiligen Entwässerungsantrag parallel zum Baugenehmigungsverfahren geregelt. Hierzu die **Hinweise 2** zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.

7.3 Baumpflanzungen

Je angefangene 500 m² ist ein standortgerechter Baum (Hochstamm mind. STU 14/ 16) nachzuweisen, gemäß Pflanzliste. Bei Neubauten, aber auch bei baurechtlich genehmigungsbedürftigen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen hat die Pflanzung spätestens im auf die Bezugfertigkeit der Bebauung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Pflanzen gemäß der Pflanzliste wird empfohlen.

7.4 Ersatzpflanzungen

Bei der Rodung von Bäumen von über 30 cm Stammdurchmesser, gemessen bei 1 m Stammhöhe, ist ein Ersatzbaum zu pflanzen. Baum gemäß Empfehlungsliste.

7.5 Extensive Dachbegrünung – Retentions-Gründach

Flachdächer und flach geneigte Dächer von 3° bis 15° sind bei einer zusammenhängenden Fläche ab 20 m² auf 70 % der Dachfläche extensiv gemäß Empfehlungsliste zu

begrünen und als Retentions-Gründach mit einer Anstauhöhe bis zu 60 mm auszubilden.

Ausnahme: Bei der Installation von Photovoltaikanlagen kann auf die Retention von Niederschlagswasser verzichtet werden.

Hinweis: Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

7.6 Fassadenbegrünung

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 20 m² sind zu begrünen. Je laufende 5 m Wandfläche mindestens eine Pflanze.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40°,
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 25°,
- Retentions-Gründächer mit einer Dachneigung von 3° bis 15° - Anbauten an bestehende Wohnhäuser sowie Neubebauung in zweiter Reihe.
Hierzu die planungsrechtlichen Festsetzungen **7.2** und **7.5**.

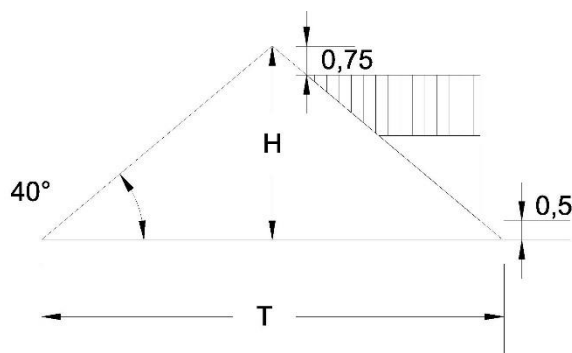
Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die vom Hauptgebäude abgerückt sind, sind auch als extensiv begrüntes Flachdach zulässig.

Der maximale Dachüberstand darf an der Traufe: 0,50 m inkl. Dachrinne und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

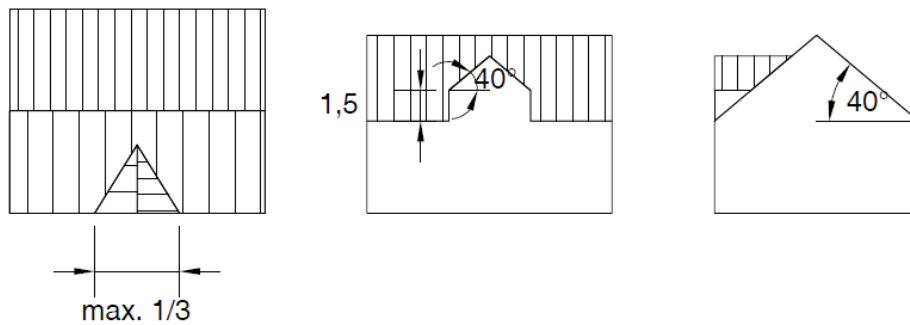
Dachaufbauten sind als giebelständige Gauben, Schleppegauben, Rundgauben oder Flachgauben zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.
- Unterhalb des Dachaufbaus muss die Dachfläche mindestens 50 cm senkrecht gemessen, ab Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut, durchlaufen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser und Nebengiebel.



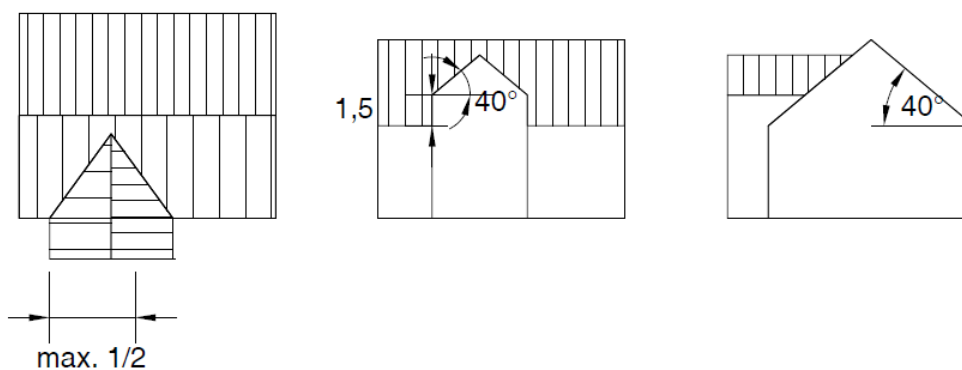
Definition Zwerchgiebel: Architektonisches Gestaltelement, welches maximal 1,50 m außenwandbündig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht. Dach mit quer zum Hauptdach verlaufendem First.

Zwerchgiebel



Definition Nebengiebel: Funktional erforderliche Erweiterung des Hauptgrundrisses, der im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.

Nebengiebel



1.3 Hauptfirstrichtung

Sofern Hauptfirstrichtungen in der Planzeichnung eingetragen sind, sind diese maßgebend. Nebenfirste sind im rechten Winkel hierzu zulässig. Abweichungen von nicht mehr als +/- 20° sind zulässig.

1.4 Farbe und Material von Fassaden

Mindestens 75 % der jeweiligen Außenwandfläche sind als helle Außenwandverkleidung oder helle Putzfassade (mit einem Weißanteil zwischen 80% und 90%) herzustellen; dies gilt nicht für die Sockelzone. Unzulässig sind Leucht- und Signalfarben.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Vorzonen (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und (seitlich fortgesetzter) Baugrenze) dürfen durch Zufahrten, Zugänge und Stellplätze maximal 50 % versiegelt werden.

Bei Hammergrundstücken gibt es keine Vorzone.

Als Hammergrundstück wird eine bestimmte Art des Grundstückszuschnitts bezeichnet, bei der das Grundstück ausgehend von der Straße durch eine schmale Zufahrt erreichbar ist und sich dann hinter einem oder mehreren Grundstücken verbreitert.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt sind. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

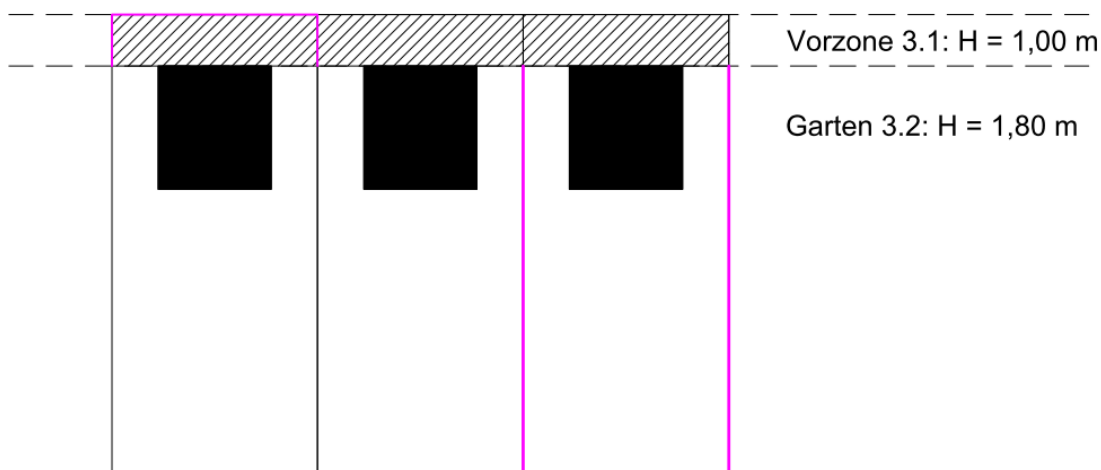
Sollte allein durch die Ausnutzung der maximal zulässigen Einfahrtsbreite von 6,00 m ein höherer Versiegelungsgrad erreicht werden, so ist diese Überschreitung zulässig. Darüber hinaus ist dann keine weitere Versiegelung/ Befestigung in der Vorzone zulässig.

Als Versiegelung zählen Pflaster-, Rasenpflaster- und wassergebundene Flächen sowie Kies-, Stein- und Schottergärten. Hierzu die textliche Festsetzung 7.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1 Einfriedungen an der Straßen- bzw. Gehwegseite - entlang der jeweiligen Gehweghinterkante und der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe bis zur straßen- bzw. gehwegseitigen Baugrenze - dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; Hecken sind unzulässig.



- 3.2 Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zaunfläche oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eine Einfriedung mit

Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u. ä. sind unzulässig.

Bei der Anlage von Einfriedungen entlang der hinteren Grundstücksgrenzen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm, besser 15 cm einzuhalten.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. des angrenzenden Gehweges in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

HINWEISE:

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen/ Auflagen

1.1 Entfernung des Vegetationsbestandes außerhalb der Brutzeit - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Zum Schutz der Nester brütender Vogelarten ist die Beseitigung der Gehölze nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig, es sei denn, es wird vorab eine Besatzfreiheit festgestellt.

1.2 Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen – Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme

Vor Beginn von Abriss-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ist durch einen Fachgutachter eine Überprüfung auf potentielle Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen sowie auf potentielle Lebensstätten von gebäudebewohnenden Vögeln vorzunehmen. Bei Verdacht müssen Ein- oder Ausflugkontrollen zu den artenspezifischen Zeiten und je nach Quartierspotential vorgenommen werden. Bei einer Betroffenheit sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

(<http://www.fledermausschutz-rlp.de/ansprechpartner.html>)

1.3 Herstellungspflicht

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist die Begutachtung und der Nachweis der Umsetzung von evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung oder im Kenntnissgabeverfahren zu sichern. Die Absicherung kann evtl. auch unter Hinterlegung einer Bürgschaft erfolgen.

2. Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

2.1 Die Regenwasserkanäle im Plangebiet sind an der Grenze ihrer Belastbarkeit. Daher darf nur das Niederschlagswasser auf Grundstücken mit einem abflusswirksamen Befestigungsgrad bis zu 40 % über den Regenwasserkanal entwässert werden. Bei Überschreitung des abflusswirksamen Befestigungsgrades von 40 % sind als Rückhaltevolumen 4 m³/ 100 m² zusätzlich versiegelte Fläche vorzusehen. Wasser aus Drainagen darf grundsätzlich nicht in den Kanal eingeleitet werden.

2.2 Unverschmutztes Oberflächenwasser sollte in Zisternen zurückgehalten und als Brauchwasser verwendet werden. Es ist eine Genehmigung über die Verbandsgemeindewerke erforderlich.

Der Bau von Brauchwasseranlagen ist gemäß § 12 der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger – hier Verbandsgemeindewerke - sowie dem Gesundheitsamt zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen ist.

2.3 Die Versickerung in Schächten o. ä. ist nicht zulässig.

- 2.4 Zur Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers werden begrünte Dächer mit Retentionsfunktion empfohlen.

3. Hochwasserangepasstes Bauen - Starkregenvorsorge

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/>) sind für das Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregen die rückwärtigen, bislang unbebauten Grundstücksbereiche betroffen.

Beim Bau von Gebäuden sollte die Starkregenvorsorge immer mitbeachtet werden.

- **Bauvorsorge/ Objektschutz:** Technische Vorsorgemaßnahmen zum Schutz gegen Eindringung von Wasser:
 - Ausweichen: im Bestand können empfindliche technische Ausrüstungen wie z. B. Heizungen, im Rahmen von Sanierungsarbeiten in höhere Stockwerke „ausweichen“, Ausschluss zulässiger Nutzungen für Bereiche, die im Schadensfall geflutet werden können, bspw. Wohnen oder insgesamt Aufenthaltsräumen im Untergeschoss.
 - Widerstehen: Abschirmende Maßnahmen zur Abdichtung des Gebäudes wie z. B. Mauern oder mobile Dammbalkensysteme oder Aufkantungen an Lichtschächten, Kellertreppen und Eingängen oder Zuwegungen sichern wie z. B. Zufahrt in Tiefgaragen oder Kellertreppe über feste Schwellen oder verriegelbare Schutzstore oder Dammbalken, Abdichtende Maßnahmen zum Schutz von Eintrittswegen gegen eindringendes Wasser wie z. B. druckwasserdichte Fenster und abgedichtete Lichtschächte.
 - Anpassen: Verwendung wasserbeständiger oder wasserunempfindlicher Materialien um Schaden gering zu halten.
- **Finanzielle Vorsorge:** Vorsorgemaßnahmen zur Absicherung gegen Schäden über Elementarschadenversicherungen.

4. Grundwasser

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

5. Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen.

Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können bei der zuständigen Untere Wasserbehörde angefordert werden.

6. Altablagerungen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Altstandort „Ehem. Transportunternehmen/Neubau Senioren-Pflegezentrum, Offenbach, Breslauer Str. 2“ mit der Reg-Nr. 337 07 061 - 5003 / 000 – 00 nahe an das Planungsgebiet im Nordosten heranreicht. Gemäß aktuellem Erfassungsstand des Bodeninformationssystems / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind die Abgrenzungen unsicher. Dementsprechend kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Altstandort über die Planungsgrenzen hinausgeht und auch Flächen im Planungsgebiet betroffen sind. Die Fläche wurde bereits orientierend erkundet und es ist eine erste Gefahrenabschätzung durchgeführt worden. Der Altstandort ist im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz als altlastverdächtig erfasst worden.

Auf der Fläche des Altstandorts bestand eine Teilnutzung, welche im Bodenkataster als „Ehem. Betriebstankstelle, ehem. Transportunternehmen/Neubau Senioren-Pflegezentrum, Offenbach, Breslauer Str.2“ mit der Reg-Nr. 337 07 061 - 5003 / 000 – 01 erfasst ist. Diese ist im Bodenschutzkataster als dekontaminierter Altstandort erfasst. Restkontaminationen sind nicht ausgeschlossen.

Sollten im Grenzbereich des Geltungsbereiches organoleptische Auffälligkeiten (z.B. bei Tiefbauarbeiten) auftreten, ist ein/e qualifizierte/r Bodenschutzgutachter/in hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes neben der oben genannten bodenschutzrelevanten Flächen weitere, nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können.

Sollten sich später Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zum Umgang mit bodenschutzrelevanten Flächen bei der Bauleitplanung wird ergänzend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen RLP (05.02.2002) hingewiesen: Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren.

7. Abbruchmaterialien

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

8. Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Vodafone Deutschland GmbH.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der Deutschen Telekom Technik GmbH einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2
67433 Neustadt a.d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig Kontakt aufzunehmen. Für die Bestellung eines Anschlusses wird gebeten sich mit dem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung zu setzen.

Vodafone Deutschland GmbH

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über dem vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

9. Klimaschutz und Klimaangepasstes Bauen

Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden (Neubauten und Bestandsgebäude) und den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden. Der Bebauungsplan enthält keine darüber hinaus gehenden Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude.

10. Satzung über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze

Es gilt die Satzung der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO vom 29.06.2017.

11. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Offenbach eingesehen werden.

PFLANZLISTEN:

Bäume und Sträucher sollten folgende **Pflanzqualitäten** haben:

Laubbäume: Hochstamm mind. Stu 14-16

Obstbäume: Hochstamm mind. Stu 10/12

Sträucher: mind. 2 x gepflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Für die **Ausführung** der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Die Einhaltung der Grenzabstände (Nachbarrecht) ist, insbesondere unter Beachtung der Pflanzenendgrößen, unbedingt zu beachten.

Die **Pflanzenaufstellungen** sind nicht abschließend und können mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden. Die Verwendung von Sorten mit kleinerem Wuchs als die Ursprungsart, empfehlen sich vor allem in kleineren Gärten.

Grundlage der Empfehlung ist u.a. die Schrift „Klimawandeltolerante Pflanzen – Empfehlungen und Pflanzenlisten“ gefördert durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz.

Bäume 1. Ordnung: (nur, wo ausreichend Platz vorhanden)

Walnuss	Juglans regia
Zerreiche	Quercus cerris
Ungarische Eiche	Quercus frainetto
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume 2. Ordnung: (für private Grundstücke besser geeignet)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Wollapfel	Malus tschonoskii
Maulbeerbaum	Morus alba, nigra
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

Alle gängigen Arten und Sorten nach Wahl.

Heimische Gehölze: (Bepflanzung zu anderen Gartengrundstücken)

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher: (auf den Baugrundstücken)

Felsenbirne	Amelanchier
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus

Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher Jasmin	Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

Klettergehölze:

Clematis*	Clematis in Sorten
Efeu*	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Heckenkirsche*	Lonicera in Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten

Einige der genannten Pflanzen / Pflanzenteile sind giftig;

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

Stauden / Ansaaten / Dachbegrünung:

Es werden die gängigen und geprüften Staudenmischpflanzungen empfohlen.

Es wird die Verwendung trockenheitsresistenter Stauden und Gehölze empfohlen.

Es wird die Verwendung arten- und kräuterreicher Saatgut-Mischungen empfohlen.