

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„SÜDHANG, 1. BAUABSCHNITT“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

NOVEMBER 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

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

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden:

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

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen mit der Ausnahme von Stromtankstellen für elektrisch getriebene Fahrzeuge aller Art.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche darf um maximal 50% überschritten werden durch:

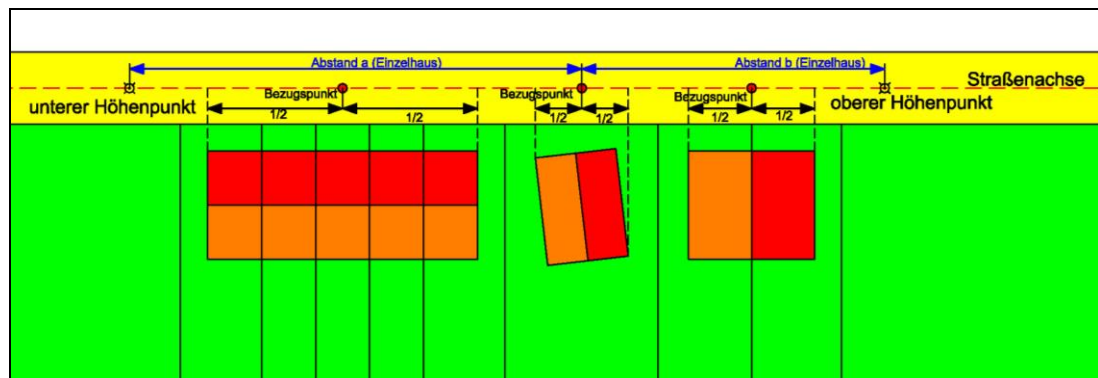
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände – auch wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Ortsgemeinde Rülzheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südhang,
1. Bauabschnitt" Vorentwurfssfassung vom 02.11.2021

- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Geschosswohnungsbau) ist eine weitergehende Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 durch begrünte Tiefgaragen mit einer Überdeckung durch eine mindestens 0,5 m starke durchwurzelbare Bodenschicht zulässig. Die betreffende Fläche ist intensiv zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- 2.3 Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe bestimmt sich wie folgt:
- Bei Einzelhäusern durch die Höhe der Straßenachse in der Mitte des rechtwinklig auf die straßenseitige Grundstücksgrenze projizierten Gebäudegrundrisses.
 - Bei Doppelhäusern durch die Höhe der Straßenachse auf der Höhe der gemeinsamen Grundstücksgrenze
 - Bei Reihenhäusern durch die Höhe der Straßenachse in der Mitte des rechtwinklig auf die straßenseitige Grundstücksgrenze projizierten Gebäudegrundrisses der gesamten Hausgruppe.

Die Höhenlage der Straßenachse in diesem Punkt ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Referenzhöhen) zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist der Mittelwert der jeweiligen straßenbezogenen Bezugshöhen maßgebend.



Berechnung der Höhe des Bezugspunkts:

$$\text{Höhe Bezugspunkt} = \text{unterer Höhenpunkt} + \frac{\text{oberer Höhenpunkt} - \text{unterer Höhenpunkt}}{\text{Abstand der Höhenpunkte}} \cdot \text{Abstand a}$$

- 2.4 Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Trauflinie.
- 2.5 Die Gebäudehöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.6 Im WA 4 und WA 5 ist die Unterschreitung der festgesetzten First- und

- Traufhöhe zulässig, wenn durch eine öffentlich-rechtliche Regelung sichergestellt ist, dass beide Gebäudehälften die gleichen Werte der Trauf- und Gebäudehöhe sowie die gleiche Dachform und Geschossigkeit aufweisen und somit der Charakter der Bebauung als Doppelhaus gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Ortsgemeinde Rülzheim als Verkäufer auftritt.
- 2.7 Zusätzlich zu Festsetzung 2.6 darf die festgesetzte maximale Traufhöhe um bis zu 2,80 m überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an der talseitigen und mindestens einer weiteren Gebädefassade von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse um jeweils mindestens 1,5 m und in der Summe so weit eingerückt wird, dass bauordnungsrechtlich kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
- 2.8 Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf – zur Ermöglichung von Fassadenrücksprüngen, Nebengiebeln und Dacheinschnitten - auf maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden.
- 2.9 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2.1 bis WA 2.3 kann ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn das unterste Vollgeschoss im Mittel mehr als 1,00 m unter der Geländeoberfläche liegt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.3 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Ortsgemeinde Rülzheim als Verkäufer auftritt.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte verbleibt oder entstehen kann. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Ortsgemeinde Rülzheim als Verkäufer auftritt.
- 3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind ausnahmsweise auch Doppelhäuser zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf den seitlich angrenzenden Baugrundstücken keine einzelne Doppelhaushälfte und kein einzelnes Reihenhausesegment verbleibt oder entstehen kann. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Ortsgemeinde Rülzheim als Verkäufer auftritt.
- 3.4 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Ortsgemeinde Rülzheim, Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Südhang,
 1. Bauabschnitt" Vorentwurfssfassung vom 02.11.2021*

- 3.5 Terrassen und überdachte Terrassen im direkten Anschluss an das Hauptgebäude können bis zu einer Fläche von 20 m² ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.
- 3.6 Nach LBauO nicht genehmigungspflichtige Terrassen und überdachte Terrassen ohne Seitenwände, die nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Mindestbreite von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Doppelhausgrundstücke müssen eine Mindestbreite von 10 m aufweisen. Bei Grundstücken, deren seitlichen Grundstücksgrenzen nicht parallel verlaufen, muss die Mindestbreite auf einer Tiefe von mindestens 12 m gegeben sein.
- 4.2 Reihenhaushausmittelgrundstücke müssen eine Mindestbreite von 6 m, Reihenhausendgrundstücke müssen eine Breite von mindestens 9 m aufweisen. Bei Grundstücken, deren seitlichen Grundstücksgrenzen nicht parallel verlaufen, muss die Mindestbreite auf einer Tiefe von mindestens 12 m gegeben sein.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Stellplätze sowie nach LBauO genehmigungspflichtige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig
- innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplätze
 - zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der überbaubaren Grundstücksflächen sowie deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Bei Eckgrundstücken wird die Straßenbegrenzungslinie der tatsächlich zur Erschließung genutzten Straße herangezogen.

- 5.2 Ergänzend zur Festsetzung 5.1 sind oberirdische Garagen und Carports mit Seitenwänden mit ihrer Zufahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten. Carports ohne Seitenwände und ohne straßenseitiges Tor dürfen an der Straßenkante errichtet werden.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 bis WA 3.4 und WA 4 ist ausnahmsweise eine dritte Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Grundfläche der kleinsten Wohnung 50 m² nicht überschreitet.

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

- 7.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Beim Anbringen der Außenbeleuchtung ist darauf zu achten, dass die Leuchtkörper nur nach unten abstrahlen und dass ein An- oder Ausleuchten der öffentlichen Grünflächen und Gehölzflächen der Randeingrünung vermieden wird.
- 7.3 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zu-dem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.
- 7.4 Die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), ist unzulässig.
- 7.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung von Hauptgebäuden, nach LBauO genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sowie von Garagen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser und Sedum zu verwenden. Eine Solarnutzung ist grundsätzlich mit Dachbegrünung verträglich.
- 7.6 Die mit M 1 bezeichnete Fläche zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nach den Maßgaben des Artenschutzes als Umsiedlungshabitat für die Zauneidechse und die Grüne Strandschrecke herzustellen. Darüber hinaus sind auch die artspezifischen Anforderungen der Wildbiene zu berücksichtigen.
- 7.7 Auf der mit M 2 bezeichnete Fläche zum Schutz zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang des nördlich angrenzenden Panzergrabens auf einer Fläche von 4.000 m² gemäß den Anforderungen des Artenschutzes ein naturnaher Uferrandstreifen mit Gebüsch und Weichhölzern zu entwickeln.

Darüber hinaus ist eine Fläche von mindestens 4.000 m² nach den Maßgaben des Artenschutzes mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 0,8 - 1,2 m Höhe) zu bepflanzen und zu einer dichten Gehölzfläche zu entwickeln.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen.

Innerhalb der Gehölzfläche sind mindesten 2 Nistkästen für den Star und mindestens je 4 spezifische Nistkästen für Blau- und Kohlmeise anzubringen.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

→ nach Vorliegen des Schallgutachtens zu ergänzen.

9. Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

9.1 Die mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden – mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang oder Stammbusch, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 1,25 – 1,50 m Stammhöhe) je 100 m² zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m² (2x verpflanzt, 0,8 - 1,2 m Höhe) zu bepflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt entsprechend der in den Hinweisen beigefügten Pflanzliste. Die Anlage von Kinderspielflächen sowie von Flächen oder Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist allgemein zulässig.

9.2 Innerhalb der mit ÖG 2 bezeichneten Fläche zur Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Böschungsgehölze durch Entnahme der Großbäume zu einem Gehölz trocken-warmer Standorte zu entwickeln und dauerhaft als Gehölzfläche zu pflegen. Großbäume und folgender Aufwuchs der ortsfremden Robinie sind regelmäßig zu entnehmen. Die südlich vorgelagerten artenreichen Grünlandstreifen sind dauerhaft zu pflegen und einer Verbuschung dieser Flächen ist entgegenzuwirken.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Ein 5,0 m breiter Geländestreifen entlang der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf dem privaten Grundstück zu dulden.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

→ nach Vorliegen der Ausgleichsflächen zu ergänzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

12. Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

12.1 Dachform und Dachneigung

12.1.1 Zulässig sind für Einzelhäuser:

Im WA 1 und WA 2.1 – WA 2.3 begrünte Flachdächer sowie begrünte geneigte Dächer bis 15° Neigung

Im WA 3.1 – WA 3.4 Flachdächer sowie Sattel-, Walm-, Zelt- und versetzte Pultdächer bis 35° Neigung. Bei versetzten Pultdächern muss die kürzere Pultdachseite mindestens 1/3 der Gebäudebreite überdecken.

Durchgehende Pultdächer bis 10 ° Neigung sowie bei Ausbildung eines Staffelgeschosses Pultdächer bis 20° Neigung unter der Bedingung, dass das Pultdach maximal 2/3 der Gebäudebreite überdeckt.

12.1.2 Zulässig für Doppel- und Reihenhäuser

im WA 4 und WA 5 Satteldächer mit 35° Neigung. Doppelhäuser und Hausgruppen sind zur Erschließungsstraße traufständig auszurichten.

Ergänzend sind die für Einzelhäuser zulässigen Dachformen zulässig, wenn eine öffentlich-rechtliche Regelung zur Gestaltung des gesamten Doppelhauses bzw. der gesamten Hausgruppe vorliegt und daraus hervorgeht, dass der Charakter der Bebauung als Doppelhaus bzw. als Hausgruppe gewahrt ist. Ausreichend ist auch eine Regelung in einem privatrechtlichen Kaufvertrag, soweit die Ortsgemeinde Rülzheim als Verkäufer auftritt.

- 12.1.3 Für Garagen, baugenehmigungspflichtige Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° sowie Dachneigungen entsprechend der tatsächlichen Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes zulässig.
- 12.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 12.2.1 Dachaufbauten und Nebengiebel sind nur auf Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.
- 12.2.2 Die Breite der einzelnen Dachaufbauten, Nebengiebel bzw. Dacheinschnitte darf 3 m oder 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten (es gilt das geringere Maß). Die Summe aller Dachaufbauten, Nebengiebel und Dacheinschnitte eine Dachfläche darf die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 12.2.3 Werden mehrere Gauben, Dacheinschnitte oder Nebengiebel auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen. Dabei ist ein einheitliches Format oder eine abgestimmte Gestaltung zu wählen.
- 13. Stützmauern und Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**
- 13.1 Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der tatsächlich zur Erschließung genutzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudewand bzw. deren Verlängerung auf die seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,9 m und bauliche Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,3 m über dem angrenzenden Straßenbelag bzw. Oberkante Gehweg zulässig.
- 13.2 Die gemeinsame Höhe von Stützmauer und Einfriedung darf 1,5 m über dem angrenzenden Straßenbelag bzw. Oberkante Gehweg nicht übersteigen.
- 13.3 Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen. Stützmauern an Grenzen zu anderen Baugrundstücken sind dabei nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Soweit größere Höhenunterschiede durch Abtreppungen überwunden werden müssen, muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens 1,5 m betragen.
- 13.4 An den Grenzen zwischen Baugrundstücken sowie zu öffentlichen Grünflächen darf die gemeinsame Höhe von Stützmauern und aufgesetzte Einfriedungen eine Höhe von 2 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

14. Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke

- 14.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.
- 14.2 Soweit Grundstücke entlang der straßenseitigen Grenze eine Breite von 8 m oder mehr haben, ist der Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 13.1 zu mindestens 50% einzugrünen.
- 14.3 Im Vorgartenbereich gemäß Festsetzung 13.1 sind Lagerflächen und Arbeitsflächen nicht zulässig.
- 14.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen, soweit sie nicht als Zufahrten oder als Stellplatzflächen benötigt werden.

15. Gestaltung von Mülltonnenstellplätzen und technischer Einrichtungen

- 15.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.
- 15.2 Technische Einrichtungen wie Verdampfer, Wärmepumpen oder Lüftungsanlagen sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung der Sicht zu entziehen.
- 15.3 Soweit diese Einrichtungen nicht in Gebäude oder Garagen integriert sind, müssen sie einen Mindestabstand von 2 m zu Nachbargrenzen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

16. Zahl notwendiger Stellplätze

Die Zahl notwendiger Stellplätze beträgt

- für Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche 1 Stellplatz
- für Wohnungen mit 50 – 70 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
- für Wohnungen mit mehr als 70 qm Wohnfläche 2 Stellplätze

Bei nicht ganzem Ergebnis ist die Summe der notwendigen Stellplätze für ein Gebäude ist auf die nächstfolgende ganze Zahl aufzurunden.

C. HINWEISE

Denkmalschutz

Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des

Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hingewiesen. 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.

Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Natürliches Radonpotenzial

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal auch erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Bodenschutz

Bei Hinweisen 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), ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Landesnachbarrecht

Bei der Errichtung von Einfriedungen und Bepflanzungen sind die

Abstandsregelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz zu beachten.

Pflanzliste

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 15 m)			
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Wildlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus robur	Stieleiche	Obstbäume in Sorten	Kirsche
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe < 15 m)			
Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Traubenkirsche	Obstbäume in Sorten	Apfel, Birne, Zwetschge etc.
Heimische Sträucher			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa rubiginosa	Apfel- / Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Salix caprea	Saalweide
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder