

# GEMEINDE RÜLZHEIM

## Bebauungsplan „Badstube“ und örtliche Bauvorschriften

Aufstellung im Regelverfahren

Fassung vom 06.09.2024

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## HINWEISE

## B – Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 6a BauNVO)

#### Urbanes Gebiet MU

##### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Unzulässige Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art, Wettvermittlungsstellen, Casinos, Striptease-Lokale,
- Swinger-Clubs, Video-/Peep-Shows
- Bordellbetriebe, bordellähnliche Betriebe oder Anlagen der Wohnungsprostitution
- Einzelhandelsbetriebe mit Erotikartikeln

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die folgenden im zeichnerischen Teil festgesetzten Maße:

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und als Maximalwert zu verstehen.

Durch Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze darf die GRZ bis zu einem Maximalwert von 1,00 überschritten werden. Für andere Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,85 zulässig.

**Die Höhe der Gebäude** wird begrenzt durch die Angabe einer maximalen Anzahl an Vollgeschossen und/oder durch die maximal zulässige Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe.

In Teilbereich 1 sind maximal zwei **Vollgeschosse** und ein Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss/Dachgeschoss) zulässig, für Teilbereich 2 wird keine Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Jedes Reihenhaus einer Hausgruppe bzw. jede Doppelhaushälfte eines Doppelhauses ist mit jeweils der gleichen Geschossigkeit sowie der gleichen Höhe auszuführen.

**Die Bezugshöhe (BZH)** für den Teilbereich 1 zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist als Planeinschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

**Die Bezugshöhe (BZH)** für den Teilbereich 2 zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmittle. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Bezugspunkt.

Die **Traufhöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe TH gilt nur für Satteldächer (nicht für Pult- und Flachdächer).

Die **Firsthöhe** ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte, maximal zulässige Firsthöhe FH gilt nur für Satteldächer (nicht für Pult- und Flachdächer).

**Die Gebäudehöhe** gilt für Pult- und Flachdächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bzw. der Oberkante der Flachdachattika.

Die tatsächlich realisierte Gebäudehöhe darf mit Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur solarthermischen Nutzung und technisch notwendigen Aufbauten um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden.

### 3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bauweise** ist durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil festgesetzt. **Die Errichtung von Hausgruppen und Doppelhäusern** ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau aller Hausteile gesichert ist.

Die festgesetzten **Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten** werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Abflussrohre, Sockel, Vordächer von Eingangstüren, Tür- und Fensterrahmen bis 0,50 m Tiefe.

**Terrassen und Balkone** sind innerhalb der Baufenster und in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Terrassen und Balkone sowie innerhalb der Flächen für Carports, Stellplätze und Fahrradstellplätze zulässig.

### 4 **Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

**Carports, Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze** sind nur in den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

**Sammelanlagen für Abfall** sind in Teilbereich 1 nur in den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig.

**Die Errichtung von Nebenanlagen** ist innerhalb überbaubarer Flächen sowie der Flächen für Carports, Stellplätze, Fahrradstellplätze, der Flächen für Sammelanlagen für Abfall als auch der Flächen für Terrassen und Balkone zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nur bis maximal 25 cbm je Grundstück zulässig.

Die für die Erschließung der einzelnen Hauseinheiten **notwendigen Zuwegungen** und die **Einfriedungen** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5 **Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind von Bebauung freizuhalten.

### 6 **Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)**

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,50 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen, die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und der Verkehrszeichen sowie die notwendigen Kabelverteilerschränke.

### 7 **Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf lediglich in Teilbereich 2 nach Zustimmung des Leitungsträgers befestigt bzw. bebaut werden.

## **8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind Photovoltaik-Module zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie für die Stromerzeugung mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht. Die Mindestfläche kann auch durch Module auf Nebengebäuden bzw. an Fassaden nachgewiesen werden.

„Solarinstallations-Eignungsflächen“ sind zusammenhängende Teilflächen einer Dachfläche, die für die Errichtung einer Solaranlage geeignet sowie bei Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad mindestens 20 m<sup>2</sup> und bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 10 Grad mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sind. Sie sind nicht durch vermeidbare Aufbauten oder technische Anlagen einschließlich Zugangswegen und notwendiger Flächen zur Wartung und Instandhaltung der Anlagen belegt. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 10 Grad in der Orientierung Ostnord-Ost bis Westnordwest zählen nicht zu den Solarinstallations-Eignungsflächen.

Anstelle von Photovoltaik-Modulen zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solar-Wärme-Kollektoren installiert werden, wenn die Summe der Solarflächen mindestens 45 % der definierten „Solarinstallations-Eignungsfläche“ der Dachfläche der Hauptgebäude entspricht.

Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude um mehr als 20 % reduziert wird, kann ausnahmsweise eine anteilige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche zugelassen werden.

Hinweis:

Bei Berufung auf die Ausnahme ist ein Nachweis für die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude vorzulegen. Die maximal zulässige Minderung der zu errichtenden Photovoltaik-Mindestfläche errechnet sich aus dem Verhältnis der jährlichen Menge solarer Strahlungsenergie auf der Summe aller Dächer eines Gebäudes ohne Berücksichtigung und mit Berücksichtigung einer Beschattung durch Nachbargebäude. Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Photovoltaik-Mindestfläche auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

## **9 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **Gewerbelärm:**

Im **MU 2 im** nördlichen Plangebiet, östlich des Nordrings, sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (Immissionsorte) im Sinne der DIN 4109 an den nach Norden und Osten orientierten Fassaden innerhalb des in den Planfestsetzungen geregelten Bereichen unzulässig. Sie sind zulässig, wenn:

- im Falle der Eigenabschirmung (z.B. lärmabgeschirmte Innenhöfe) und/oder
- mittels technischer nicht öffentlicher Vorkehrungen (vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete Loggien oder Balkone, etc.)
- durch Berechnungen nach DIN-ISO 9613-2 nachgewiesen wird, dass 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster ein Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 45 dB(A) in der Nacht für Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung (entsprechend den Immissionsrichtwerten nach Kap. 6.1c TA Lärm 1998 in der geänderten Fassung vom 09.06.2017) eingehalten wird.

**Verkehrslärm:**

Im MU 1 und MU 2 ist die Belüftung von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz dargestellt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

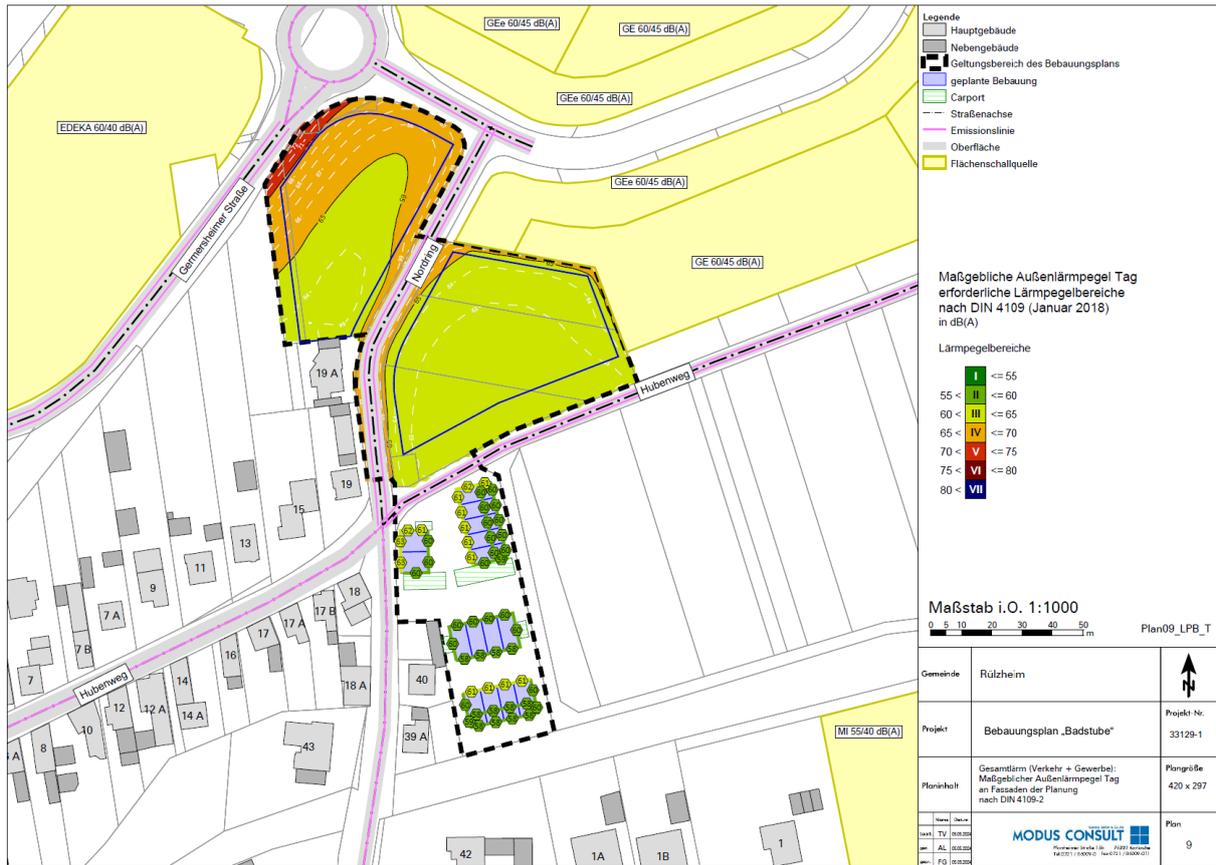


Abb. 1: Maßgebliche Außenlärmpegel Tag, Quelle: Schallschutztechnische Untersuchung, Modus Consult, Mai 2024.

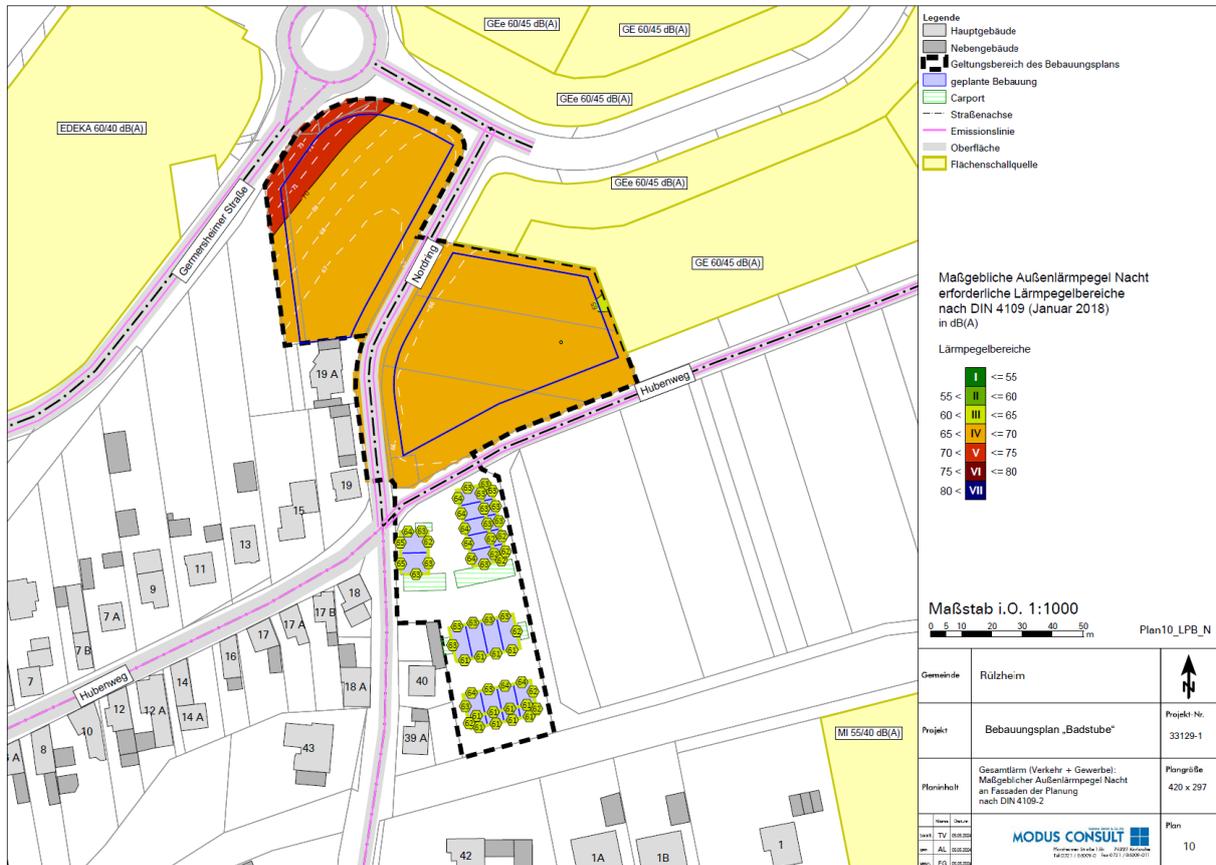


Abb. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel Nacht, Quelle: Schallschutztechnische Untersuchung, Modus Consult, Mai 2024.

**10 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer kleinkroniger Baum oder sind fünf heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bestehende Bäume und Sträucher können auf die geforderte Anzahl angerechnet werden. Mindestabstände zu Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

In Teilbereich 2 werden entlang der Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Diese Pflanzgebotstreifen sind mit Sträuchern so zu bepflanzen, dass sich eine geschlossene Hecke entwickeln kann. An der Stelle, an der der Ein- und Ausfahrtsbereich mit dem Pflanzgebotstreifen kollidiert, darf die Pflanzgebotfläche durch Ein- und Ausfahrten an beliebigen Stellen mit max. 10m, entlang des Nordrings mit max. 20m, Gesamtlänge unterbrochen werden. Für Pflanzungen dürfen ausschließlich heimische Pflanzen verwendet werden.

Unter heimischen Pflanzungen werden Gehölze verstanden, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet innerhalb Deutschlands aufweisen.

**Sträucher:**

Heister, mind. 2-mal verpflanzt (vHei, 2xv), Höhe 60-100 cm

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

**Bäume:**

Hochstamm (H) mit durchgehendem Leittrieb, mind. 3-mal verpflanzt (3xv), Stammumfang 14-16 cm, mit Ballen (mB)

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Sträucher

## C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.**

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:**

#### 1 Dächer

**Hauptgebäude:** Alle Einzelhäuser einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses müssen dieselbe Dachform, Dachneigung sowie Firstrichtung aufweisen.

Zulässig sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10°, welche mit Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen sind. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30 bis 45° zulässig.

**Carports und Garagen** sind zu begrünen, sofern sie nicht für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule** sind zulässig, sofern diese sich bei Satteldächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. Bei Flach- und Pultdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (z.B. Flachdachattika) überschreiten (siehe Abbildung 1). Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

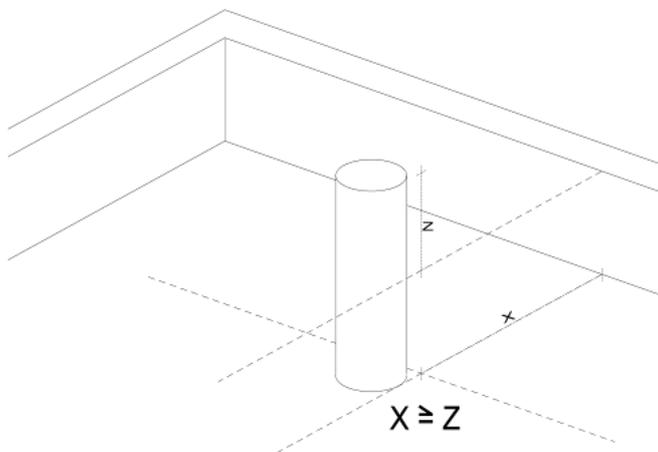


Abb. 3: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten auf Flachdächern zu Außenfassaden, Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten.

#### 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche

Stellplätze, Privatwege, Einfahrten und sonstige Zuwegungen sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage reiner Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m gestattet.

Im Bereich zwischen Landesstraße L 553 und den überbaubaren Grundstücksflächen sind Hecken aufgrund des freizuhaltenden Lichtraumprofils der L 553 nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

### 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzzäune, Metallgitterzäune und Drahtgeflecht zulässig. Zäune aus Kunststoff bzw. Kunststoffverkleidungen sind nicht zulässig. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, gemessen ab dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugspunkt.

Einfriedungen im Teilbereich 1 dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zudem eine Höhe von 1,40 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten.

Einfriedungen sind für Kleinsäuger sowie andere Tiere durchlässig zu gestalten. Dies kann beispielsweise durch einen Abstand der Einfriedung zur Geländeoberkante von mindestens 10cm oder durch ausreichend große Längsspalten in der Einfriedung erreicht werden.

### 4 Werbeanlagen

Werbeanlagen in Teilbereich 1 sind nur als Hinweisschilder auf Beruf an der Gebäudefassade oder an der Stätte der Leistung zulässig. Die Hinweisschilder dürfen in eine Größe von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm je Gebäude nicht überschreiten.

In Teilbereich 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 7,50 m, gemessen vom mittleren Niveau der nächstgelegenen Straße, nicht überschreiten. In dieser Höhe ist lediglich eine Werbeanlage pro Grundstück zulässig. Werbeanlagen im Bereich zwischen Landesstraße L 553 und der überbaubaren Grundstücksfläche bedürfen einer Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

In beiden Teilbereichen sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

### 5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 6 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im Teilbereich 1 sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

## D – Hinweise

### 1 Belange des Denkmalschutzes

Die ausführenden Baufirmen werden auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 6. Dezember 1983, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42), 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. Die Meldepflicht gilt insbesondere für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 DSchG, Punkt 2 sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit notwendige Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Der Schutz der unbeweglichen Kulturdenkmäler entsteht bereits durch das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen des § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig, d.h. auch Objekte, die nicht in der Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein. Das Verzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### **Baukunstdenkmalpflege:**

Innerhalb des überplanten Gebietes sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Rülzheim, Kulturgüter in der Denkmalliste des LK Germersheim geführt, die eine Betroffenheit des Planungsbereichs aufweisen. Kulturdenkmal:

- Am Gaswerk. Wegekreuz, Kruzifix mit eisernem Korpus, bez. 1865. Die Planungen haben die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und bspw. die Integrität des Kruzifixes zu gewährleisten (bspw. durch eine entsprechende Rahmung mittels einer Grünfläche oder passenden Bewuchs).

In weiterer Umgebung, außerhalb des überplanten Gebietes, sind im nachrichtlichen Verzeichnis (§ 10 Denkmalliste RLP DSchG) des Landkreises Germersheim, hier Ortsgemeinde Rülzheim, folgende Kulturdenkmäler geführt:

Kulturdenkmal:

- Bachgasse 39. Ehem. Schlachthaus; eingeschossiger Walmdachbau, Rotsandstein-quader, bez. 1843.

#### **Strecken- und Flächendenkmal Westwall:**

Innerhalb des überplanten Gebietes liegt nach Informationen der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Betroffenheit des Strecken- und Flächendenkmals Westwall vor.

- Auf dem Flurstück 6825/3 befindet sich das Westwall-Regelbauwerk WH-Nr. 238.

Weiterführende Informationen hierzu können über die Stiftung "Grüner Wall im Westen" eingeholt werden.

Auf dem Flurstück 6825/3 befindet sich eine Bunkeranlage des Westwalls. Da die Fläche überbaut werden soll, sind Bodeneingriffe von einem Sachverständigen für militärische Bauten zu begleiten und zu dokumentieren. Der weitere denkmalpflegerische Umgang ergibt sich dann aus den Erkenntnissen, die während der Bodeneingriffe gemacht werden.

## 2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

## 3 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Für eventuell erforderliche Grundwasserbenutzungen (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die wasserrechtliche Erlaubnis im Zusammenhang mit der bauzeitlichen Zutageförderung von Grundwasser ist gem. § 8 ff. WHG unter Vorlage qualifizierter Antrags- und Planunterlagen rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde gem. § 19 Abs. 1 Nr. 2c Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz zu beantragen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 43 (6) WG dem zuständigen Landratsamt angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.

Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden.

Sollten sich 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.

## 4 Grund- und Schichtenwasser

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 Materialien zur Dacheindeckung

Die Verwendung von Metall zur Dachdeckung bei Hauptgebäuden ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

## 6 Artenschutz

### Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung im Plangebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausschonende Beleuchtungssysteme mit einer Farbtemperatur  $\leq 2700$  Kelvin (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig.

### **Rodungsfristen**

Zum Schutz von ubiquitären Vogelarten sind Rodungen von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen. Können die Fristen nicht eingehalten werden, so ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass sich während der Rodungen keine brütenden Vögel in den zu rodenden Gehölzen befinden.

### **7 Auffüllungen / Abbruchmaterial**

Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) zu beachten.

Beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

#### **Abbruchmaterial:**

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

### **8 Normen**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Verbandsgemeinde Rülzheim, Am Deutschordensplatz 1, 76761 Rülzheim, eingesehen werden.

### **9 Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

### **10 Telekommunikationsinfrastruktur**

Eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Deshalb ist sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf

privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- die zugeteilten Straßennamen und Hausnummern zeitnah bekannt gegeben werden.

## **11 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität**

Sollen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m parallel der L 553 errichtet werden, so bedarf es gemäß § 23 Abs. 1 LStrG vorab der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Blendwirkungen von Werbeanlagen als negative Auswirkungen auf die Verkehrsteilnehmer sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen. Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet befindlichen Flurstücke hat ausschließlich rückwärtig über die vorhandene Gemeindestraße zu erfolgen. Zufahrten zur L 553 sind nicht zulässig.

Der Straßenverkehr darf in der Bauphase weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Lagern von Baumaterialien und Abstellen von Maschinen und Geräten auf Straßeneigentum. Die klassifizierte Straße darf auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten, sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen. Die klassifizierte Straße darf nicht beschädigt werden. Sollten dennoch Schäden entstehen, sind die Kosten vom Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger zu tragen. Für eventuell erforderliche Änderungsmaßnahmen an der Straße (z. B. Markierung, Beschilderung) ist der Landesbetrieb Mobilität Speyer kostenneutral zu halten. Sofern Leitungen im Straßenkörper und/oder der Bauverbots-/Baubeschränkungszone verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität rechtzeitig (mind. 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

## **12 Strom-/Energieversorgung**

Die Anbindung der geplanten Gebäude erfolgt über das vorhandene Niederspannungsnetz. Für Anschlüsse mit hohem Leistungsbedarf liegt nördlich am Kreisel die Mittelspannungsleitung. Die Kosten für die Anbindung sind von den einzelnen Bauträgern zu tragen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50m zu den bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem Versorgungsträger weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.