

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung sowie den Bericht zur Geomagnetische Archäoprospektion zum Gewerbegebiet Nord 1.1 (Terrana Geophysik vom Januar 2015) sowie das Geruchsgutachten zur Kläranlage

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2013 (GVBl. S. 538).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

**erstellt durch:**

**WSW & PARTNER GMBH**

**HERTELSBRUNNENRING 20**

**67657 KAISERSLAUTERN**

**PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. WOLFGANG STREY**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß den Bestimmungen des § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von §1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

##### **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben**

Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Großhandelsbetrieben sowie von Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung dienen, im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen.

Eine deutliche Unterordnung liegt vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 20% der Geschossfläche des gesamten Betriebes einnimmt und nicht großflächig ist. Produkte, die nicht aus eigener Produktion stammen, dürfen als Randsortiment nur ergänzend zum Verkauf angeboten werden, wenn sie im sachlichen Zusammenhang mit den Produkten aus eigener Herstellung stehen und der Verkaufsflächenanteil für diese Produkte 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigt.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 festgesetzt.

##### 1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Die maximale Baumassenzahl wird auf 6,0 festgesetzt.

##### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

###### **Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse), gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

###### **Gebäudehöhen $GH_{max}$**

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max}$  wird auf 12,0 m festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise wird innerhalb des Bebauungsplanes die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

#### **1.4 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Rückhaltung von Oberflächenwasser ÖG**

In Abhängigkeit von der späteren Nutzung als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser **ÖG** sind die entsprechend gekennzeichneten Freiflächen als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch sowie wechsellass/ wechselfeucht bis wechselltrocken) anzulegen und extensiv zu unterhalten (nach Möglichkeit ein- bis max. dreimalige Mahd/Jahr). Anzustreben sind insbesondere folgende Wiesentypen: Typische Glatthaferwiese, Wechselfeuchte Glatthaferwiese bzw. Kriechstraußgras-Flutrasen oder Röhrichte. Die Entwicklung der Wiesen ist durch eine Ersteinsaat zu fördern.

Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 30 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Im Mittel sind für die Pflanzmaßnahmen 4 Gehölze pro 10 m<sup>2</sup> aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen.

Mit Ausnahme von notwendigen Pflegewegen ist auf die Anlage von Wegeflächen zu verzichten.

Innerhalb der Fläche sind mindestens drei Holzhaufen (Maße 120 x 60 x 50 cm) als Lebensraum für Eidechsen anzulegen. Das Holz muss zu 50 % aus Ast- und Stammholz (Durchmesser mindestens 10cm) bestehen. Weiterhin drei Sandhaufen (mindestens 1 m<sup>3</sup>) sonnenexponiert anzulegen und vor Verschattung zu schützen.

### **1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **1.6.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze stellen keine ortstypischen Bepflanzungen dar. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

#### **1.6.2 Pflanzstreifen PS**

Auf den in der Planzeichnung mit **PS** gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. In mindestens 6,0 m Breite sind pro 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vier Sträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Errichtungen von Einfriedungen in diesem Pflanzstreifen ist zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen und der Errichtung von Einfriedungen zu beachten.

Die Abstandsregelungen gemäß Landesnachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

### **1.6.3 Private Freiflächen**

Je 500 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

20 % der Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die gegebenenfalls mit Pflanzfestsetzungen belegten Flächen können hierfür angerechnet werden.

Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, ist nicht zulässig.

### **1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen dienen der Fortleitung von Oberflächenwasser und der Unterbringung eines Schmutzwasserkanals. Diese Flächen sind mit Geh- und/ Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Leitungsrechten zur oberirdischen Fortleitung von Oberflächenwasser zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Kabel, Leitungen, Wasser und Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

### **1.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 1, 7 BauGB)**

Aufgrund des Verkehrslärms der Bundesstraße 9 sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Demnach sind die Außenbauteile von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen bis zu einem Abstand von 100 m zur Straßenachse der B 9 mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs LPB IV nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) auszubilden (siehe auch nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

**Tabelle: Lärmpegelbereiche und erforderliche Gesamtschalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin)**

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB)		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]	[dB]
LPB IV	45	40	35

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Hiervon kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht den Orientierungswert von 55 dB(A) im Gewerbegebiet einhält.

### **1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)**

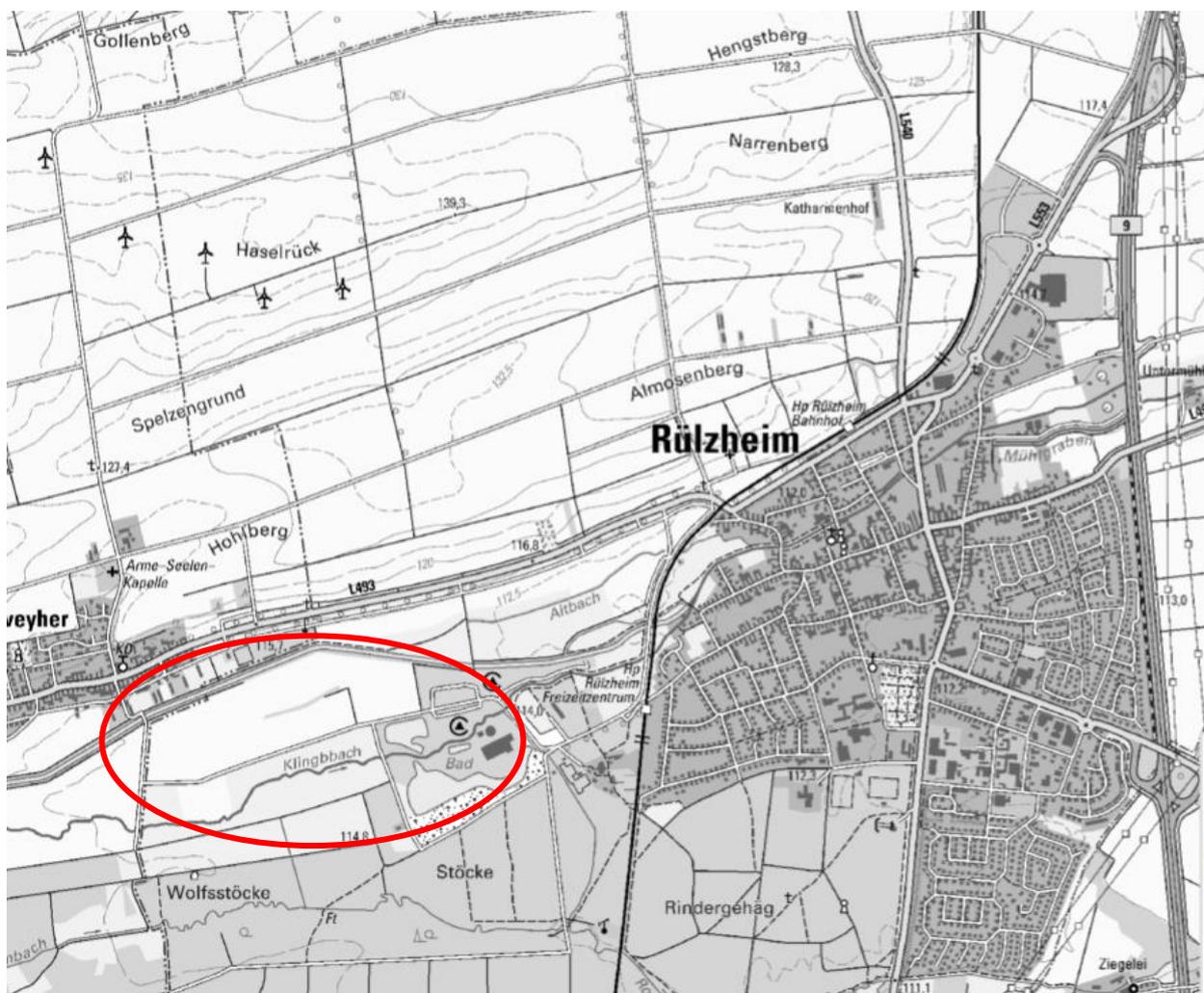
#### **Vorbemerkung**

Die mit dem Erwerb- und der Herstellung der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Kosten werden von der Gemeinde als Vorhabenträger über den Verkaufspreis an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben. Eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Anteilen an den erforderlichen Ausgleichsflächen ist daher entbehrlich.

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Flächen, auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

**Anzulegende Flächen**

Bezeichnung	Flurstücksnummer	Größe (qm)
Im Mehlse	4033	2.907
Im Mehlse	4034	1.052
Im Mehlse	4035	1.904
Im Mehlse	4036	1.739
Im Mehlse	4037	3.026
Im Mehlse	3996	2.720
Im Landauer Tal	3645	3.576
Im Ottersheimer Tal	3273	1.570
Im Ottersheimer Tal	3274	1.308
Im Ottersheimer Tal	3275	1.310
		<b>18.392</b>



**Abbildung 1: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemarkung**

Die detaillierte Lage der potenziellen Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

### 1.10 Pflanzempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	E	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	FA	<i>Clematis vitalba</i> Waldrebe	hb
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	F	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	HB	<i>Sambucus nigra</i> Hollunder	hl
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	FL	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	MB	<i>Viburnum opulus</i> Wasserschneeball	ws
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	A	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	WK	<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	tk
		<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	WB	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	hk
		<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	WA	<i>Rosa canina</i> Hundsrose	r
		<i>Sorbus domestica</i> Speierling	SP	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen	pf
		<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	EB	<i>Corylus avellana</i> Hasel	h
				<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	hr
				<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster	li
				<i>Rhamnus cathartica</i> Kreuzdorn	k
<b>Pflanzqualitäten</b>					
STU 14-16cm, 3xv m.B.	mind. Heister, 2xv, 100- 125cm h	mind. 80-100 cm h, 2 x v.			

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BauGB I.V.M. § 88 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1. LBauO**

#### **2.1.1 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grell-farbige Materialien nicht zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

#### **2.1.2 Werbeanlagen**

Die Anbringung von Werbeanlagen kann in einem Gewerbegebiet maßgeblich das Erscheinungsbild prägen. Aus diesem Grunde wird die Errichtung von Werbeanlagen räumlich gesteuert.

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies bedeutet, dass die Werbeanlagen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht (maximale Breite 15 m) oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden dürfen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

Dabei wird in Höhe der Lage der Werbeanlage an der zugehörigen Straßenfront des Grundstücks von der Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage gemessen.

In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

## HINWEISE

### Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### Oberflächenwasser

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen, soweit wie möglich, auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherrn. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind, wie auch die entsprechenden technischen Regelwerke, bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für die punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. Sickerteiche oder -mulden).

Die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) auf Privatgrundstücken ist erlaubnisfrei.

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.

### Immissionen

Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm vom 26. August 1998 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gem. Ziffer 6.2 der TA Lärm ist bezüglich Immissionsrichtwerten für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden folgendes zu beachten: Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes in einem der in Nummer 6.1 unter Buchstaben a bis f genannten Gebiete: tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Weitergehende baurechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

## **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

## **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

## **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

## **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

## **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

## **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

## **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 des BVGW sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

## **Auffüllungen auf den Grundstücken**

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für

Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

### **Pflanzmaßnahmen im Bereich der Erschließungsflächen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeln den Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Soll dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorzusehen.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Rülzheim eingesehen werden.

### **Rodungen**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

### **Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen**

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Vögel) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Piepslaute etc.). Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Eidechsenarten) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Im Rahmen der Herstellung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzstreifen und Grünflächen (z.B. Versickerungsfläche) sollten ausgleichend (Teil-) Lebens- und Nahrungsräume im Gebiet geschaffen werden. Dazu sollten auf diesen Flächen Holzhaufen (Maße 120 x 60 x 50 cm) angelegt werden. Das Holz muss zu 50 % aus Ast- und Stammholz (Durchmesser mindestens 10cm) bestehen. Weiterhin sollten Sandhaufen (mindestens 1 m<sup>3</sup>) sonnenexponiert angelegt und vor Verschattung geschützt werden.

### **Boden und Baugrund - Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen,

ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherrn.

Bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, werden in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Da der Radongehalt, je nach Untergrundbeschaffenheit, schwanken kann, wird den privaten Bauherrn empfohlen, grundstücksbezogene orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Ortsgemeinde Rülzheim am ..... örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Rülzheim, den .....

.....  
Reiner Hör, Bürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord I.I" der Ortsgemeinde Rülzheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Rülzheim, den .....

.....  
Reiner Hör, Bürgermeister