



# GEMEINDE MUTTERSTADT

RHEIN-PFALZ-KREIS

## Bebauungsplan " Gewerbegebiet Süd - Erweiterung 2"

### Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Fassung 24.10.2017 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-12
Projekt-Nr.:	Datum:	24.10.2017	
KEP 572/08a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
		Dipl.-Ing. (FH) Lena Foltin, Dipl.-Ing. (FH) J. Winel	
Layout:	Projektzeichner:	Heike Göpfert	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:			

1. Fertigung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

**Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 01.01.2017.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074) m.W.v. 16.05.2017.

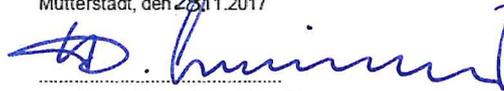
**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

**Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung (§ 2 (1) BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde beschlossen	am	02.02.2010.
	Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	10.02.2010.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit	vom	16.12.2016 bis 30.01.2017.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)	Die Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	16.12.2016.
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 (2) BauGB)	Dem Entwurf des Bebauungsplans und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften wurde zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen	am	20.06.2017.
	Die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wurde ortsüblich bekanntgemacht	am	29.06.2017.
	Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit	vom	10.07.2017 bis 11.08.2017.
Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)	Behörden wurden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Schreiben	vom	05.07.2017.
Satzung (§ 10 (1) BauGB, § 1 (7) BauGB, § 24 GemO)	Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und die Stellungnahmen der Behörden wurden durch den Gemeinderat geprüft und behandelt (Abwägung)	am	24.10.2017.
	Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden als Satzung beschlossen	am	24.10.2017.

Mutterstadt, den 28.11.2017


gezeichnet Hans-Dieter Schneider  
Bürgermeister

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Mutterstadt, den 28.11.2017


gezeichnet Hans-Dieter Schneider  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

(§ 10 (3) BauGB, § 24 GemO)

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Mutterstadt, den 07.12.2018


gezeichnet Hans-Dieter Schneider  
Bürgermeister

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

#### A.1.1 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO

##### **Allgemein zulässig sind** (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

##### **Ausnahmsweise zulässig sind** (§ 1 Abs. 9 BauGB)

- je Grundstück eine Betriebswohnung mit höchstens 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche,
- Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach Vorschriften des Abfallrechts bedürfen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **Nicht zulässig sind**

- Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Mutterstadt. Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zulässig.
- Selbstständige Lagerplätze und
- Vergnügungsstätten.

### A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2. Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

#### A.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche beträgt 0,8.

#### A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude - GH max) darf

- (GH 1 max). bei Betriebs-/Werksgebäuden/Hallen: 111,0 m ü. NN,
- (GH 2 max.) bei Büro- und Wohngebäuden: 109,0 m. ü. NN

Jeweils maximal über Normalnull (NN) betragen. Die Höhenlage des bestehenden Geländes ist durch die Angabe von NN-Höhen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Oberkante darf für untergeordnete Bauteile, wie Kühlaggregate bis zu 1,5 m überschritten werden. Für auf dem Dach installierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen darf die festgesetzte Maximalhöhe überschritten werden.

### A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### **A.3.1 Bauweise § 22 Abs. 1. und 2 BauNVO**

Für das Baugebiet wird gemäß Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt offene Bauweise jedoch sind Gebäude und bauliche Anlagen abweichend von § 22 (2) BauNVO bis zu einer Länge von 190 Metern zulässig.

### **A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1., § 16 Abs. 5 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, sowie Werbeanlagen) sind zulässig.

### **A.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig: Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und bauliche Nebenanlagen. Lagerplätze sind als Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern deren Fläche nicht 30 von 100 der überbaubaren Fläche überschreitet.

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig: Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmel-detechnische Anlagen.

### **A.5 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Baugebietseingrünung und damit auch dem gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleich. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung A.6.

### **A.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)**

#### **A.6.1 Öffentliche Grünfläche – Biotop (Maßnahme M 1)**

Das bestehende Biotop „Graben NW Limburgerhof (BK 6516-0010-2009)“ ist dauerhaft zu erhalten. Einzelne Gehölze sind bei Abgang durch standortheimische Gehölze der Pflanzlisten II und/oder III zu ersetzen.

#### **A.6.2 Öffentliche Grünfläche – Ortsrandeingrünung (Maßnahme M 2)**

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste III anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Zusätzlich ist auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ je angefangene 10 lfm Pflanzfläche ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (im Mengenanteil von jeweils 50%) als Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste II zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

An den Randbereichen der Gehölzpflanzung ist auf beiden Seiten innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 1 m breiter Wiesenkrautsaum anzulegen.

#### A.6.3 Öffentliche Grünfläche – Baumreihe (Maßnahme M 3)

Entlang der Waldstraße ist eine Baumreihe aus Laubbäumen 1. Ordnung anzulegen. Die anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die festgesetzte Lage und Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baumstandorte sind geringfügig (+/- 5m) variabel.

#### A.6.4 Öffentliche Grünfläche – Versickerung (Maßnahme M 4)

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort versickert, einer öffentlichen Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Zusätzlich sind die Flächen zur Ableitung des 100jährigen Regenerignisses im Rechtsplan verortet: „öffentliche Flächen für die Rückhaltung und Einleitung des Niederschlagswassers (generalisierte Darstellung, die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung)“.

#### A.6.5 Private Baugrundstücke - Stellplatzeingrünung (Maßnahme M 5):

Für die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 5 Pkw-Stellplätze durch Anpflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste I eine Begrünung vorzusehen. Diese Pflanzung ist vorrangig im Bereich der Stellplätze oder auf dem übrigen Grundstücksbereich anzulegen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm, mind. 4 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen. Für Anpflanzungen von Bäumen im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2“ zu berücksichtigen.

#### A.6.6 Private Baugrundstücke - Versickerung von Niederschlagswasser (Maßnahme M 6):

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die erforderlichen Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen. Zusätzlich sind die Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone im Rechtsplan verortet: „7. private Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Detailplanung.“

#### **A.7 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB (A)

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$ , Tag	Emissionskontingent $L_{EK}$ , Nacht
TF 1.1	55	40
TF 1.2	51	36
TF 2	60	45
TF 3	60	45
TF 4	60	45

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche  $i$  zuzuordnen ist, erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung der Gleichung (6)  $L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$  erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_{i,j}$  erfolgt nach 4.5, DIN 45691.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Gleichungen (4) und (6), DIN 45691 auf diesen Teil anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) Gleichung (7), DIN 45691, wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

Eine Anwendung der Relevanzgrenze nach Nr. 5, DIN 45691 ist möglich.

#### A.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Für die interne Grundstückerschließung der Baufenster im Gewerbegebiet werden zugunsten der Eigentümer und der Betreiber Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden Strom- und Telekommunikationsleitungen werden teilweise, sofern private Grundstücksflächen oder öffentliche Grünflächen betroffen sind, zugunsten derer Betreiber, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Führung dieser Leitungen kann Abweichungen gegenüber deren tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich aus der Örtlichkeit.

Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzonen der Hochspannung-Freileitung ist die Herstellung baulicher Anlagen nicht zulässig.

#### A.9 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 11 und 135a Abs. 2 BauGB)

Externe Kompensationsmaßnahmenflächen und darauf umzusetzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Maßnahme M7.1 und M7.2):

	Lage	Grundbuchblatt	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
1	Gemeinde Mutterstadt „Im Pilgerbüschel“ (M7.1) Oggersheimer Straße 10 67112 Mutterstadt	0740160007220	074016-000- 09680/0005.000	4.172
2	Gemeinde Mutterstadt „Im Pilgerbüschel“ (M7.1) Oggersheimer Straße 10 67112 Mutterstadt	0740160007220	074016-000- 09680/0006.000	6.452
3	Gemeinde Mutterstadt „In der Schlicht“ (M7.1 und M7.2) 67112 Mutterstadt	Teilfläche	074016-000- 09628/0018	25.080
				35.704

	Maßnahmen M7.1 und M7.2
1-3	<p>Ziel: Streuobstwiese (M7.1)</p> <p>Initial: Entwicklung wiesenartiger Brache durch Mahd zweimal jährlich unter Belassung von wechselnden Altgrasbeständen; Pflanzung von 21 Stück hochstämmige Obst- bzw. Wildobstbäumen auf Flächen 1 bis 2 und 43 Stück hochstämmige Obst- bzw. Wildobstbäumen auf Fläche 3. Dabei sind insbesondere altbewährte und regionaltypische Obstbaumsorten für den Raum Pfalz als Hochstamm zu pflanzen.</p> <p>Bei der Ausführungen zur Umwandlung der Ackerflächen zu Wiesen sind autochthone Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden, das Mähgut ist so zu entfernen, dass ein Aussamen des Mähgutes erfolgen kann, die Pflegeintervalle für das erste Jahr sind mit Angaben der Mähzeitpunkte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Folgepflege: Mahd zweimal jährlich unter Belassung von wechselnden Altgrasbeständen; freie Entwicklung.</p>
3	<p>Ziel Gewässerrandstreifen entlang Schlichtgraben (M7.2)</p> <p>Initial: Entwicklung von temp. wechselfeuchten Retentionsflächen und Entwicklung eines 20 m breiten gewässerbegleitenden Gehölz – und Wiesensaumes durch Neupflanzung von Gehölzen auf Teilflächen von Fläche Nr. 5</p> <p>Bei der Ausführung sind vorrangig autochthone Gehölze aus Pflanzliste 3 in den dort genannten Mindestqualitäten zu verwenden.</p> <p>Folgepflege: Zweijährige Entwicklungspflege; freie Entwicklung, bei der Heckenpflege sind nach Ablauf von 10 Jahren Einzelabschnitte in der Länge von 20 m auf den Stock zu setzen</p>

Schutzbereiche oberirdische Freileitung:

Über die festgesetzte, externe Ausgleichsfläche 1 und 2 verläuft eine 20-kV- Starkstromfreileitung der Pfalzwerke Netz AG. Der Schutzstreifen beträgt beiderseits der Mittelachse der Freileitung jeweils 15 m. Damit bei der Bewirtschaftung von Obstbäumen Personen nicht durch einen elektrischen Unfall zu Schaden kommen, ist jede Anpflanzung von Obstbäumen innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung in Be-

zug auf zur Freileitung einzuhalten Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen ausdrücklicher Zustimmung.

## **B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 88 LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

### **B.1 Werbeanlagen**

Laufende Schriften, Bewegungsbilder, blinkende Werbeanlagen und Skybeamer sind nicht zulässig.

### **B.2 Notwendige Stellplätze**

Für die Zahl der notwendigen Stellplätze werden die Obergrenzen der in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ genannten Richtzahlen verbindlich festgesetzt.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **C.1 Bauverbotszone L 524 und K 28**

Innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten an Landstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die Bauverbotszone gilt nach § 24 Landesstraßengesetz auch für Werbeanlagen.

Werbeanlagen in einem Bereich zwischen 20 m und 40 m parallel der L 524 /15 m und 30 m der K 28 bedürfen laut § 23 Landesstraßengesetz zu ihrer Errichtung der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Der Genehmigung bzw. Zustimmung bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz auch der Errichtung von baulichen Anlagen in der Bauverbotszone.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Entwässerungssystem**

Im Baugebiet sieht das Entwässerungskonzept ein modifiziertes Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird in den Bestandskanal in der Waldstraße eingeleitet.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird, sofern es nicht vor Ort versickert, einer öffentlichen Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche zugeführt.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Hierfür sind Flächen im Rechtsplan ausgewiesen. Um einen ausreichenden Grundwasserflurabstand sicherzustellen, ist die im Rechtsplan vorgegebene Sohlhöhe der Mulden als Höhenvorgabe einzuhalten.

## D.2 Archäologische Bodenfunde

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz (DSchG) sind zu beachten.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Denkmalfachbehörde, Landesarchäologie, Außenstelle Speyer) anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Auf Antrag kann die Denkmalfachbehörde die Frist verkürzen; sie soll der Fortsetzung der Arbeiten, die zur Erhaltung des Fundes oder der Fundstelle unterbrochen werden mussten, zustimmen, wenn die Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde (§ 18 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

1. Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Denkmalfachbehörde zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978 Nr 10 Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zu tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.
5. Die Punkte 1 - 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### D.3 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (KMRD) des Landes Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen (ADD Neustadt).

### D.4 Radonvorsorge

Gemäß Radon-Prognosekarte für das Land Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes werden vom Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Alternativ sind geeignete bauliche Maßnahmen zu ergreifen, die eine erhöhte Radonkonzentration in zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen in Untergeschossen verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

### D.5 Boden und Grundwasser:

#### Oberboden/Baugrubenaushub

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

#### Hydrogeologische Verhältnisse im Plangebiet

Das Grundwasser wurde oberflächennah in Tiefen zwischen ca. 1,5 m unter GOK (94,7 müNN, BS 2) und 2,4 m unter GOK (93,9 müNN, BS 5) angetroffen.

Zur Abschätzung des möglichen Grundwasserschwankungsbereiches wurden die Daten der drei nächstgelegenen Grundwassermessstellen herangezogen. Alle Grundwassermessstellen weisen über den Beobachtungszeitraum hinweg einen Grundwasserschwankungsbereich von 1,5 - 2,0 m auf. Auf Basis der vorliegenden Daten ist davon auszugehen, dass im Baufeld oberflächennah Grundwasser vorhanden ist. Als Bemessungswasserstand für den Bauzustand wird  $BHW_{\text{Bau}} = 94,7$  müNN empfohlen. Für den Endzustand ist von einem Wasserstand bis nahe GOK ( $BHW_{\text{End}} = 95,5$  müNN) auszugehen. Als mittlerer höchster Grundwasserstand wird  $MHGW = 95,0$  müNN abgeschätzt. Weiterhin ist im Geltungsbereich mit Schicht- und Stauwasser zu rechnen.

**Verwendung von RCL-Material:** Aufgrund der anstehenden hohen Grundwasserstände und hydrogeologischen Verhältnisse sollte bei Tiefbauarbeiten güteüberwach-

tes Recyclingmaterial nicht oder nur nach Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden verwendet werden.

#### **D.6 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

#### **D.7 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen**

##### Artenschutz

Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist, dass zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens, die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Bauvorhaben, auch aufgrund der mit der Fachbehörde (behördliche Einschätzungsprärogative) abgestimmten Vorgaben zur Vermeidung und zum Ausgleich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

##### Allgemeiner Artenschutz

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind daher die für das Bauen erforderlichen Eingriffe einschließlich der in Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder Röhrichte auch in der „Schonzeit“ vom 01. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG zulässig.

Aber:

##### Besonderer Artenschutz

Zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes ist in Abstimmung mit der Fachbehörde gewährleistet, dass die im Baugebiet zulässigen Eingriffe ggf. unter Beachtung der als Festsetzung formulierten Vorgaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Je weiter das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zurückliegt, desto eher besteht, da die Natur einem steten Wandel unterliegt, die Möglichkeit, dass die dem Bebauungsplan, seinen Vorgaben und seiner Rechtskraft zu Grunde liegenden Erfassungen und Beurteilungen nicht mehr zutreffen. Jedem Bauantrag sollte daher eine entsprechend qualifizierte Beurteilung des aktuellen Bestands und der möglicherweise seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes veränderten artenschutzrechtlichen Konfliktsituation beigelegt werden.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

#### **D.8 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straße und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Ab-

sprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit den Leitungsbetreibern abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahme zu unterrichten.

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste I: Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 20-25, 4xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung
Ulmus-Hybride 'Regal'*	Ulme	2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen in Verkehrs- und Stellplatzflächen

### Pflanzliste II: standortheimische Bäume 1./2. Ordnung (mind. STU 18-20, 3xv)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur	Stieleiche	1. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung

### Pflanzliste III: standortheimische Sträucher (mind. 2xv, 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball