



Gemeinde Enkenbach-Alsenborn

Bebauungsplan „Haarspott, Teilweise Aufhebung des Bebauungsplans „Sandhof“ vom 04.02.1960 – 3. Änderung“

nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I 03/2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Gemeinde Enkenbach -Alsenborn
Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn
Hauptstraße 18
67677 Enkenbach - Alsenborn

Fachbereich Bauwesen und öffentliche Einrichtungen
Verwaltungsgebäude Hauptstraße 121
67691 Hochspeyer

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im März 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Hinweis: Gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Haarspott – Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes ‚Sandhof‘ vom 04.02.1960 – 2. Änderung“ wurde im vorliegenden Bebauungsplan die Reihenfolge der Textfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB geändert.

Textfestsetzungen, welche vom vorstehend bezeichneten Bebauungsplan inhaltsgleich übernommen wurden, sind in grauer Schrift dargestellt.

Textfestsetzungen bzw. Textpassagen, welche gegenüber dem vorstehend bezeichneten Bebauungsplan in Gänze oder in Teilen entfallen, sind in grauer durchgestrichener Schrift dargestellt.

Einen dezidierten Überblick über die Änderungen sowie die entfallenen Maßnahmen und die Gründe hierfür sind der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.1.4. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. GEE (Planbereiche G und K) = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.2.1. Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

- Tankstellen.

1.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 genannten Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

1.2.4. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

1.2.5. Unzulässig sind die nach der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

1.3. **G Ee (Planbereich H)** = Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.3.1. Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

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

1.3.2. Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 genannten Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

1.3.4. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind.

1.3.5. Weiterhin unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Erlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 über Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass; siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen; die Anlage ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung). Die o.g. Anlagen können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in räumlich benachbarten schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vermieden werden.

1.4. **Gle (Planbereich I)** = eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.4.1. Zulässig sind gem. § 9 Abs. 2:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

1.4.2. Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.4.3. Unzulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Erlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass; siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen; die Anlage ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung). Die o.g. Anlagen können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn in einem immissionsschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in räumlich benachbarten schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vermieden werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet bzw. der Grundfläche im eingeschränkten Gewerbe- / Industriegebiet (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

2.1. Für den Bereich des WA (Nutzungsschablonen A, B, C, D und E) gilt:

2.1.1. *GRZ siehe Planzeichnung*

2.1.2. Ergänzend wird bestimmt, dass gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf.

2.2. Für den Bereich des GEe und Gle (Nutzungsschablonen G, H, I und K) gilt:

2.2.1. Für die im Bebauungsplan (Nutzungsschablone) festgesetzte Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (GR_{max}) gilt folgendes: Die maximale Größe der Grundfläche baulicher Anlagen ist gleich dem Flächeninhalt der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.3. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

2.3.1. Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Fahrbahnfertigdecke der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt. Als Bezugshöhe ist immer die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße, **zu messen** in der Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, heranzuziehen.

Steigt oder fällt das Gelände vom unteren Bezugspunkt (Straßenmitte) zum Gebäude, so sind die zulässigen Gebäudehöhen um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.3.2. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.3.3. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH_{max}.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3.4. Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen ergeben sich aus dem Eintrag in die Planzeichnung (Nutzungsschablonen).

2.3.5. Abweichend von den in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen gelten bei der Errichtung von Gebäuden mit reinen Pultdächern im Allgemeinen Wohngebiet folgende max. zulässige Gebäudehöhen:

- Nutzungsschablone A, D und E: GHmax = 9,5 m
- Nutzungsschablone B und C: GHmax = 7,5 m

2.3.6. Bei Rücksprüngen in der Fassade ist darüber hinaus auf max. 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge eine Überschreitung der o.g. max. Traufhöhen um bis zu 0,50 m zulässig.

2.3.7. Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzten Traufhöhen um bis zu max. 2,0 m überschreiten.

2.3.8. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind technische Aufbauten oder Schornsteine bei der Ermittlung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

3.1.1. Die in der Planzeichnung im Bereich der Nutzungsschablonen A und B festgesetzte offene Bauweise **o** mit dem Zusatz **E** wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt definiert: Zulässig sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser.

3.1.2. Die in der Planzeichnung im Bereich der Nutzungsschablonen C, D und G festgesetzte offene Bauweise **o** wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt definiert: Zulässig sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand.

3.1.3. Die in der Planzeichnung im Bereich der Nutzungsschablone E festgesetzte offene Bauweise **o** mit dem Zusatz **E/D** wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wie folgt definiert: Zulässig sind bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser.

3.1.4. Die in der Planzeichnung im Bereich der Nutzungsschablonen H, I und K festgesetzte abweichende Bauweise **a** wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt definiert: Zulässig sind bauliche Anlagen – analog zur offenen Bauweise – mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind sie nur auf den Flächen zwischen Baugrenze und seitlicher Nachbargrenze zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Beschränkung auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nicht für Eckgrundstücke an Kreuzungen oder Straßeneinmündungen.

Darüber hinaus ist die Anlage von Tiefgaragen uneingeschränkt sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im WA sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch außerhalb zulässig, max. jedoch bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Beschränkung auf die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nicht für Eckgrundstücke an Kreuzungen oder Straßeneinmündungen.

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

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Verkehrsflächen gem. Eintrag in die Planzeichnung

Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

5.2. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ i.S.d. § 42 Abs. 4 StVO bzw. ~~Tempo-30-Zone~~ gem. Eintrag in die Planzeichnung

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

6.1. Auf den in der Planzeichnung als Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 mit Überlagerung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen sind Maßnahmen für einen naturnah gestalteten Ausgleich der Wasserführung zulässig (vgl. hierzu „Entwässerungskonzept für die Oberflächenentwässerung des Neubaugebietes „Haarspott“ in der Ortsgemeinde Enkenbach Alsenborn, Erläuterungsbericht, 9.4.1999). Hierzu ist die Ausbildung von naturnah gestalteten Mulden zulässig, die der Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und des überschüssigen Oberflächenwassers von Baugrundstücken dienen. Die Mulden sind landschaftsgerecht auszumodellieren und mit extensivem Landschaftsrasen für feuchte Standorte mit Kräutern anzusäen. Randbereiche sind zu bepflanzen.

Hinweis: Die Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden zum Großteil auch mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert und dienen somit auch dem landespflegerischen Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

6.2. Auf der in der Planzeichnung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Holzhackschnitzelkraftwerk ist die Errichtung eines Holzhackschnitzelheizkraftwerkes zur Wärmeversorgung des Plangebietes zulässig.

6.3. Auf der in der Planzeichnung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation ist die Errichtung einer Trafostation zulässig.

6.4. Auf der in der Planzeichnung als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für Ablagerungen ist die temporäre Ablagerung (Zwischenlagerung) von unbelastetem Erdaushub zulässig. Die Fläche darf zu diesem Zweck nicht versiegelt werden.

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1. Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage gem. Eintrag in die Planzeichnung

Die öffentliche Grünfläche dient im nördlichen Bereich als Spielplatz mit intensiv gestalteten Spielzonen; die restlichen Flächen, vor allem im Süden sind als Parkanlage mit einer zentralen, extensiven Wiesenfläche zu gestalten. Die gesamte Anlage ist – vor allem in den Randbereichen – gemäß Maßnahme M1, mit einem naturnahen Charakter herzustellen (vgl. Festsetzung Nr. 9.6).

Hinweis: Im nördlichen Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 470/8 ist gem. Planeintrag die Errichtung einer Trafostation zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 6.3).

7.2. Private Grünfläche gem. Eintrag in die Planzeichnung

Die in der Planzeichnung aufgeführte private Grünfläche ist entsprechend der Maßnahme M 2 zu erhalten und zu pflegen.

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

8.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die dezentralen Rückhaltemaßnahmen müssen das gesamte Oberflächenwasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen in den Wasserkreislauf zurückführen. Von den dezentralen Rückhaltemaßnahmen können Notüberläufe an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden, um überschüssige Wassermassen aufzunehmen und geordnet abzuleiten. Auf den Schutz der Unterlieger ist zu achten. Das Niederschlagswasser ist in Mulden zu sammeln und durch die belebte Bodenzone (Mutterboden = 30 cm) zu versickern oder in Zisternen zu sammeln.

Hinweis: Bei der Anordnung von Zisternen (Größe 5 m³ je 100 m² Entwässerungsfläche) wird die anschließende Brauchwassernutzung empfohlen.

8.2. *Der Umgang mit Niederschlagswasser im GEE / Gle ist noch mit dem Betreiber sowie den Verbandsgemeindewerken zu klären und im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Erhalt / zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a und b BauGB)

9.1. Maßnahme A - Straßenbäume

Innerhalb der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Einzelbaumpflanzungen entsprechend Pflanzliste A (siehe Abschnitt D) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte wurden in der Straßenausbauplanung festgelegt und sind bereits entsprechend angelegt. Die Pflanzflächen sind mit extensivem Landschaftsrasen einzusäen bzw. mit Bodendeckern oder niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.

Hinweis: Entlang der Erschließungsstraße zwischen der Römerstraße und dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Straßenbaumpflanzung im 10-m-Abstand festgesetzt. Die Bäume sollen in einen mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden. Die Abstandsbestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz können hier für die östlich angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Parzellen nicht eingehalten werden. Diese Straßenbaumpflanzung ist deshalb nur mit einer Gestattung der betroffenen Grundstückseigentümer möglich.

9.2. Maßnahme B - Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen / Vermeidung von Flächenversiegelungen

- Für die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B (siehe Abschnitt D) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Soweit auf dem jeweiligen Grundstück bereits Festsetzungen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind diese auf die o.g. Festsetzung zur Neupflanzung anzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen entweder landschaftsgärtnerisch zu gestalten oder als Zier- bzw. Nutzgarten anzulegen und dauerhaft instand zu halten.
- 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste B (siehe Abschnitt D) zu bepflanzen.
- Vorgärten dürfen im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen, Kies-, Stein- und Schotterbeläge sowie Oberflächenbeläge aus Kunststoffen (z.B. Kunstrasen) sind unzulässig.

Hinweis: Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird. Es wird empfohlen, auf eine geschlossene hohe Bepflanzung und Koniferenhecken zu verzichten.

9.3. Maßnahme C - Dachbegrünung

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen von bis zu 12° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C (siehe Abschnitt E) erfolgen.

Hinweis: Eine Begrünung von Dächern mit größerer Neigung ist ebenfalls möglich. Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist ebenfalls möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

9.4. Maßnahme D - Begrünung der Stellplatzflächen im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet, eingeschränkten Gewerbegebiet und im eingeschränkten Industriegebiet sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge wie folgt zu gestalten: Für je 6 Stellplätze für PKW ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste A (siehe Abschnitt D) in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

***Hinweis:** Eine Überstellung der herzustellenden Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.*

9.5. **Maßnahme E - Fassadenbegrünung**

Fensterlose Fassaden sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ab einer Breite von 5 m durch Rank- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste F (siehe Abschnitt D) dauerhaft zu begrünen.

9.6. **Maßnahme M 1 - Öffentliche Grünfläche**

Die in der Planzeichnung mit M 1 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu gestalten: Die Grünfläche ist mit einer Hecke aus Landschaftsgehölzen zu umgrenzen. Entlang der Erschließungsstraße des Baugebietes ist diese Hecke mindestens 3-5-reihig zu pflanzen. Die Landschaftsgehölzhecke ist geschlossen und in gestuftem Aufbau mit Heistern und Bäumen gemäß Pflanzliste D (siehe Abschnitt D) anzulegen. Entlang der übrigen Grenzen sind lockere Gehölzgruppen zu pflanzen. Zusätzlich ist pro 300 m² ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm zu pflanzen. Mit Ausnahme von Sandspielflächen sind alle sonstigen unbefestigten Flächen mit Rasen einzusäen und als Spielrasen zu pflegen. In den Randbereichen sind Gras- und Hochstaudenfluren zu entwickeln, die höchstens einmal im Jahr gemäht werden dürfen.

***Hinweis:** Die Maßnahme M 1 überlagert die in der Planzeichnung als Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage eingetragene öffentliche Grünfläche (vgl. Festsetzung Nr. 7.1.).*

9.7. **Maßnahme M 2 - private Grünfläche**

Die in der Planzeichnung mit M 2 gekennzeichnete private Grünfläche ist in ihrer Biotopqualität und mit ihrem Gehölzbestand langfristig zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die restliche Fläche ist naturnah landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

9.8. **Maßnahme M 3 – Waldrand / Waldsaum**

Auf der in der Planzeichnung mit M 3.a, M 3.b und M 3.c gekennzeichneten Flächen sind entlang des Mischwaldbestandes Waldmantel- und Waldsaumbiotope zu entwickeln und zu erhalten. Dazu ist die Fläche weitestgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Mahd oder Pflegemaßnahmen sind, wenn nötig, nur in mehrjährigem Turnus und außerhalb der Vogelbrutperiode (also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zulässig. Auf den Flächen M 3.b und M 3.c sind naturnah gestaltete Mulden für die Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Die Mulden sind nicht zu bepflanzen. Auf der im Südosten des Allgemeinen Wohngebietes mit M 3.c bezeichneten Fläche darf der Gehölzbestand, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, zugunsten einer Versickerungsmulde gerodet werden.

9.9. **Maßnahme M 4 – Erhalt Gehölze**

Auf der in der Planzeichnung mit M 4 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand in wesentlichen Teilen zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Neupflanzungen auf den angrenzenden Flächen sind unter Schonung des vorhandenen Bestandes vorzunehmen.

9.10. **Maßnahme M 5 - Versickerung 1**

Die auf der in der Planzeichnung mit M 5 gekennzeichneten Fläche angelegte Versickerungsmulde und die restlichen Flächen sind naturnah zu gestalten. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9.11. **Maßnahme M 6 - Versickerung 2**

Auf der in der Planzeichnung mit M 6 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden zulässig. Die nicht für die Herstellung der Mulden und den zur Pflege erforderlichen Arbeitsraum benötigten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste E (siehe Abschnitt D) zu bepflanzen. Dazu sind Landschaftsgehölze in gestuftem Aufbau mindestens 3 reihig zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit Hochstämmen innerhalb der Pflanzfläche zu gliedern.

9.12. **Maßnahme M 7 - Gehölze Gewerbe**

Auf den in der Planzeichnung mit M 7 gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Neupflanzungen auf den angrenzenden Flächen sind unter Schonung des vorhandenen Bestandes vorzunehmen.

9.13. **Maßnahme M 8 - Externe Ausgleichsfläche**

Die im Teilgeltungsbereich 2 auf der mit M 8 gekennzeichneten Fläche angelegte Obstwiese ist entsprechend dem bestehenden Bewirtschaftungsvertrag dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke zur Anlage und Unterhaltung von Kanalleitungen zu belasten.

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

11.1. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden. Die betroffenen Flächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

11.2. Soweit zur Herstellung des Straßenkörpers in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) erforderlich werden, sind diese ebenfalls von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

12. Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 a BauGB)

Den Eingriffen im Plangebiet werden zukünftig neben den Festsetzungen auf privaten Grundstücksflächen und den Maßnahmenflächen M 1, M 3, M 5, M 6 und M 8, folgende Kompensationsflächen zugeordnet.

Flurstück	Maßnahme	Fläche [m ²]
171/1 (Gemarkung Enkenbach) (teilweise)	Extensives Grünland, Anpflanzung Feldgehölze	1.400
444/20 (Gemarkung Alsenborn)	Umwandlung Intensivweide extensive Mähwiese	11.781
529 (Gemarkung Enkenbach)	Umwandlung Acker → extensive Mähwiese	5.930
1935/2 (Gemarkung Enkenbach)	Umwandlung Acker → extensive Mähwiese	1.530
531 (Gemarkung Enkenbach)	Ökokontofläche	1.214
650 (Gemarkung Enkenbach) (teilweise)	Ökokontofläche	6.815
650 (Gemarkung Enkenbach) (teilweise)	Extensive Streuobstwiese, Entbuschung, Pflanzung 20 Obstbäume	1.165
1936 (Gemarkung Enkenbach)	Grünland	2.960
474/5 (Neuhemsbach)	Pflanzung 20 Kirschbäume	2.000
Gesamt		34.795

Eine Erläuterung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan „Haarspott, 3. Änderung“

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachformen und Dachneigungen

1.1.1. Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf Hauptgebäuden:

- geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 7-45°,
- geneigte einhöftige Dächer in Form von Pultdächern mit einer Dachneigung von maximal 25°,
- Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10°.

Hinweis: Gem. Maßnahme C sind Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen von bis zu 12° sind mindestens extensiv zu begrünen.

1.1.2. Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder gegeneinander versetzte Pultdächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Neigung aufweisen.

~~1.1.3. Darüber hinaus sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch Dächer mit einer geringeren, als der festgesetzten Dachneigung sowie Flachdächer zulässig, sofern sie ab einer Größe von 20 m² begrünt werden.~~

1.1.4. Bei Doppelhäusern müssen Dachneigung und Dachform der beiden Doppelhaushälften gleich sein.

1.1.5. Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. ~~Garagen mit Flachdächern und bis zu 8° geneigten Dächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.~~

1.2. Dacheindeckungen

1.2.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind grelle oder glänzende Materialien i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsverbot) als Dacheindeckung unzulässig.

~~Für die Dachdeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur erdfarbene Ziegel oder Materialien zulässig, die Ziegeln in ihrem Erscheinungsbild gleichkommen. Stark reflektierende Materialien sind ebenfalls zulässig, jedoch nicht aus den unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink und Blei. Über die o.g. Materialien hinaus sind auch Dachbegrünungen allgemein zulässig.~~

1.2.2. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

1.2.3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Dachbereich uneingeschränkt zulässig.

Hinweis: Eine Kombination von Dachbegrünung und Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

1.3. Zwerchhäuser

Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen.

1.4. Fassadengestaltung und Farbgebung

1.4.1. Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsverbot) nicht zulässig.

~~Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Fassaden der Gebäude als Putzfassade auszuführen. Holz, Naturstein, gelblicher Klinker oder Kombinationen aus o.g. Materialien sind ebenfalls zulässig.~~

1.4.2. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind für die beiden Doppelhaushälften einheitlich die gleichartigen Materialien und Farben zu verwenden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke / Befestigungen

2.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Gebäudeerschließung benötigt werden, zu begrünen. (vgl. Kapitel 9.2)

2.1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen nur wasserdurchlässige Materialien wie z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken oder Pflaster mit großen Fugen zulässig. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

2.1.3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) und eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind die Zufahrten, Park- und Lagerplätze ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien (Abflussbeiwert höchstens 0,7) herzustellen, soweit betriebliche Belange (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Befahren mit schwerem Gerät oder schweren Fahrzeugen) dem nicht entgegenstehen.

2.2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (im WA und GEe / Gle)

2.2.1. Talseitig der Gebäude ist die Errichtung von Aufschüttungen und Stützmauern, deren Zweck nicht der Abfangung der beim Bau der Erschließungsanlagen entstehenden Böschungen dient, nur bis zu einer Höhe von max. **1,5 m** zulässig.

2.2.2. Mehrere Stützmauern auf einem Baugrundstück müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m untereinander einhalten.

2.2.3. Abgrabungen des bestehenden, natürlichen Geländes talseitig der Gebäude sind nur bis zu max. **1,5 m** zulässig.

2.2.4. Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

2.2.5. Konstruktive Stützmauern dürfen nicht als reine glatte Betonmauer hergestellt werden, sondern sind durch ein breitfugiges Vormauerwerk zu verblenden oder durch Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Müllbehälter, Lagerplätze und Abfallplätze sind, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück oder – sofern öffentlich-rechtlich gesichert – auf einem in zumutbarer Entfernung liegenden anderen Grundstück herzustellen sind.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Bauantragsverfahren

Den Bauunterlagen mit ihren Ansicht- und Schnittzeichnungen ist entsprechend der geltenden Bauunterlagenprüfverordnung ein Schnitt des natürlichen, an das Gebäude angrenzenden Geländes und des geplanten Geländes beizufügen.

2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie 24 Abs. 3 LNatSchG verwiesen:

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs.3 LNatSchG).
- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung

durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

4. Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

5. Bepflanzung der Grundstücke

Aus landespflegerischen Gründen sollen bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend einheimische Laubbaum- und Straucharten verwendet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen soll weitgehend eingeschränkt werden.

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum sollen der Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraumes dienen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, auf eine geschlossene hohe Bepflanzung und die Verwendung von Koniferenhecken zu verzichten.

6. Hinweise zu archäologischen Fundstellen

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Ein Vorhandensein dieser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, sind diese unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Darüber hinaus sind die folgenden grundsätzlichen Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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 können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind

unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

7. Hinweise zu Geländeauffüllungen

Bei der Straßenherstellung sich ergebende Böschungen sind nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen.

8. Hinweise zur Starkregenvorsorge

Gemäß der Starkregengefährdungskarte (vgl. Begründung des Bebauungsplans Kapitel F, Punkt 2, Unterpunkt 2.3) werden im Plangebiet einige Entstehungsgebiete von Sturzfluten mit geringen Abflusskonzentrationen nach Starkregen dargestellt. Die Starkregengefährdungskarte ist eine Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann es auch in Bereichen zu Überflutungen kommen, für die in der Karte keine Gefährdung dargestellt wird. Daher werden die Überprüfung der tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort sowie gegebenenfalls eine entsprechende Anpassung der Objektplanung empfohlen. Die gefährdeten Bereiche sollten möglichst von Bebauung freigehalten werden. Ergänzend dazu sollten Vorsorgemaßnahmen, wie z. B. angepasste Bauweise, keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz etc., ergriffen werden.

9. Hinweise zur Wasserversorgung

Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die technischen Regeln, hier DIN 1986, 1988 und 2001 sind entsprechend zu beachten.

10. Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Schmutzwasser

Nach § 57 LWG hat die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das im Plangebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG u. § 60 LWG). Die Festsetzungen im Bebauungsplan und der sich daraus ergebende Umgang mit Misch- und Schmutzwasser darf keine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer nach sich ziehen sowie das Erreichen der Bewirtschaftungsziele nicht gefährden (§ 27 WHG).

Das anfallende Schmutzwasser ist über die öffentliche Kanalisation der Kläranlage Enkenbach-Alsenborn zuzuleiten.

11. Hinweise zur Oberflächenentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch Überbauung und Befestigung von Bodenflächen entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb generell zunächst nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor anderen Entwässerungsformen zu bevorzugen. Eventuell zum Abfluss gelangendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, breitflächig am Ort des Anfalls wieder zur Versickerung kommen und die allgemeinen Sorgfaltspflichten (§ 5 WHG) und Bewirtschaftungsgrundsätze (§ 6 WHG, § 55 Abs.2 WHG, § 28 LWG) konsequent umgesetzt werden.

Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sollte soweit wie möglich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Altablagerungsproblematik, Geländetopographie, Untergrundverhältnisse etc.) auf die Umsetzung einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewirkt werden (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung wie Toilettenanlagen, Dachbegrünungen u. ä.).

Nach den wasserrechtlichen Grundsätzen der Abwasserbeseitigung ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt in ein Gewässer einzuleiten (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2). Zudem sind das Verschlechterungsver- und Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG für den guten ökologischen sowie guten chemischen Zustand der Oberflächenwasserkörper sowie der Ausgleich der Wasserführung (Ausgleich von Abflussverschärfungen durch beispielsweise Mehrversiegelung) gemäß § 28 Landeswassergesetz zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Plangebietes sollte vorwiegend dezentral vor Ort erfolgen. Dabei sind die Möglichkeiten der ökologischen, dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auszuschöpfen (beispielsweise Gründächer, versickerungsfähige Oberflächen, Rückhalt mit Brauchwassernutzung, Versickerung). Ein tatsächlicher Notüberlauf von Rückhaltungen (z.B. Zisternen, Mulden) in die Mischwasserkanalisation ist generell zulässig. Eine gedrosselte Ableitung in den Mischwasserkanal entspricht nicht den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu vermeiden.

Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen abfließt, die größer als 50 m² sind, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Ferner sind nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011) und der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn Anlagen, die für die Nutzung von Niederschlagswasser errichtet wurden, bei der Verbandsgemeindeverwaltung –Verbandsgemeindewerke– sowie bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern –Gesundheitsamt–, anzumelden. Dies gilt insbesondere für Regenwassernutzungsanlagen, die neben der Gartenbewässerung auch für die Toilettenspülung und/oder für die Waschmaschine konzipiert wurden. Hier sind besondere gesetzliche Vorgaben zu beachten. Die zusätzliche Schmutzwassermenge, die durch die Einleitung über die Brauchwasseranlage entsteht, ist satzungsgemäß über einen geeichten Wasserzähler (Zwischenzähler) zu erfassen.

Da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser weitestgehend auf den Baugrundstücken versickert werden soll, wird die Ausbildung von wasserdichten Kellern empfohlen.

12. Hinweise zu temporärer Grundwasserabsenkung

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 zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

13. Hinweise zum Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2,) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücks- bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

14. Hinweise zu Munitionsresten

Im Plangebiet ist damit zu rechnen, dass Munitionsreste angetroffen werden können. Den Bauherrn wird daher geraten, das Grundstück nach Abtrag des Mutterbodens untersuchen zu lassen. Eine entsprechende Liste mit geeigneten Privatfirmen, die hiermit kostenpflichtig vom Grundstückseigentümer beauftragt werden können, liegt bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

15. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915

Vor Beginn der Bauarbeiten ist biologisch aktiver Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

Die im Zuge der Baugebietserschließung/-bebauung anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub etc.) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten.

16. Hinweise zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen / an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

17. Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn erfragt werden.

18. Hinweise zur Telekommunikationsinfrastruktur

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Die entsprechenden Vorschriften zum Schutz von unterirdischen Leitungen sind zu beachten. Die Leitungsträger sind frühzeitig den Beginn der Erd- und Bauarbeiten zu unterrichten.

19. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Weder bei der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden. Sollten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

20. Hinweise zur Löschwasserversorgung

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein.

Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht.

Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

21. Hinweise zum Brandschutz

Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zu Gebäuden, deren Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein.

Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg gemäß Landesbauordnung (LBauO) über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) führen.

Gemäß Anlage E zur VV-TB Rheinland-RP „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 gem. § 2 LBauO Bewegungsflächen und ab Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie die entsprechenden Zugänglichkeiten herzustellen. Sofern vorgenannte Aufstellflächen nicht umgesetzt werden können, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

22. Hinweise zur Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz die geologische Radonkarte (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>) erstellt. Die Karte enthält u.a. vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund

der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, sodass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann. Hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m^3 bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem eine Radonkonzentration von 21-28 kBq/cbm ermittelt wurde. Die geologische Radonkarte beruht allerdings nur auf wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind demnach starke Abweichungen vom dargestellten Radonpotenzial möglich.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher ein der Radonsituation angepasstes Bauen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens sechs je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und entsprechendes Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

23. Hinweis zu DIN-Vorschriften / technischen Regelwerken und sonstigen der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) sind unter anderem über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de) oder vom Beuth-Verlag autorisierte DIN-Normen-Auslegestellen bzw. -agenturen zu beziehen.

24. Hinweis zur Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: Tel.: 0631/369-1444 oder per E-Mail unter: beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de

25. Hinweise zur zentralen Fernwärmeversorgung

Der Ortsgemeinderat Enkenbach-Alsenborn hat am 21. Juni 2004 eine Satzung über die zentrale Fernwärmeversorgung des Baugebiets „Haarspott“ erlassen. Auf den Anschluss- und Benutzungszwang für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haarspott“ wird hingewiesen. Betreiber der Wärmeversorgung sind die Gemeindewerke Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn. Nähere Informationen sind unter der Telefonnummer 06303-913-189 erhältlich.

Auszug aus der Satzung über die zentrale Fernwärmeversorgung des Baugebietes „Haarspott“:

§ 3 Anschluss- und Benutzungszwang

- 1) Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haarspott“ wird Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen. Die Festsetzung des Anschluss- und Benutzungszwanges ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit unerlässlich. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haarspott“, gemäß Anlage I
- 2) Die Grundstückseigentümer und sonstigen dinglichen Berechtigten sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Fernwärmeversorgung anzuschließen. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Gebäude, in denen Wärme benötigt wird, so ist jedes dieser Gebäude anzuschließen.
- 3) Auf Grundstücken, die an die öffentliche Fernwärmeversorgung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wärme ausschließlich aus dem Wärmeversorgungsnetz zu decken. Auf den anschlusspflichtigen Grundstücken ist grundsätzlich die Errichtung und die Benutzung von Heizungsanlagen zum Betrieb mit fossilen Einsatzstoffen und / oder Biomasse, die Rauch oder Abgase entwickeln können sowie die Errichtung und der Betrieb von elektrischen Direktheizungen und Wärmepumpen nicht gestattet. Dies gilt nicht für zusätzlich zur Heizung eingerichtete Kaminfeuerstellen in Wohnhäusern, sofern diese nicht zur regelmäßigen Beheizung der Gebäude und / oder Warmwasserbereitung dienen, sondern nur gelegentlich benutzt und mit unbeschichtetem und unbehandeltem Holz befeuert werden. Ebenso bleiben Kollektor-Anlagen zur solaren Erwärmung von Brauchwasser und zur Heizungsunterstützung ausgenommen.
- 4) Zulässig ist die Verwendung von Sonnenenergie zur Wärmeerzeugung sowie der kurzfristige und periodische Kleingebrauch von Heizgeräten, die mit elektrischen Energien betrieben werden.
- 5) Die Verwendung von Holz und Holzkohle in offenen Kaminen im Sinne von § 2 Nr. 10 b und § 4 Abs. 3 1. BimSchV ist zu privaten Zwecken gestattet.

§ 4 Befreiung vom Anschluss- und/ oder Benutzungszwang

Außer in den Fällen des § 2 Abs. 3 dieser Satzung können Grundstücke vom Anschluss- und / oder Benutzungszwang auf Antrag befreit werden, soweit der Anschluss und / oder die Benutzung eine unzumutbare Härte darstellt und öffentliche Belange dem nicht entgegen stehen. Die Befreiung kann nur widerruflich oder befristet erteilt werden.

§ 5 Benutzung

Für die Benutzung der öffentlichen Fernwärmeversorgung gilt die Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB Fernwärme V vom 20.06.1980 (BGBl I Seite 742) zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 14 der Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl I Seite 1250) in der jeweils geltenden Fassung. Die Lieferung erfolgt aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages durch den auch das Entgelt für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung ihre Benutzung geregelt wird.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend ist die Verwendung von standortgerechten und ökologisch hochwertigen Pflanzen. Für innerörtliche Park- und Verkehrsflächen können im Zuge des Klimawandels durchaus nicht heimische, den jeweiligen Anforderungen entsprechende Gehölze verwendet werden. Gleiches gilt für die Verwendung von Ziergehölzen für Gartenflächen. Hierbei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

1.1. Pflanzliste A: Straßenbäume / Begrünung der Stellplatzflächen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Liquidambar spec.</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pyrus Pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilla cordata</i>	Winter-Linde

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

1.2. Pflanzliste B: Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen**Bäume 1. Ordnung**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus „Carrierei“</i>	Weißdorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Robinia pseudocaria</i>	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

Obstbäume

Hochstämme in traditionellen, landschaftstypischen Sorten

Apfelsorten

Champagner Renette
Danziger Kantapfel
Lederapfel
Rheinischer Bohnapfel
Schöner aus Nordhausen

Zwetschgensorten

Hauszwetschge

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

Birnsorten

Alexander Lucas
Gellerts Butterbirne

Frankelbacher Mostbirne

Kirschsorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelinger Riesnkirsche

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe 100 bis 125 cm

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonimus europaeus
Rosa canina
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Pfaffenhütchen
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

1.3. Pflanzliste C: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser- / Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden.

Beispielhafte Liste geeigneter Sedum-Arten:

Sedum album in Sorten
Sedum cauticola
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“
Sedum hybridum „Immergrünchen“
Sedum reflexum
Sedum sexangulare
Sedum spectabile „Herbstfreude“
Sempervivum-Hybriden

Weißer Mauerpfeffer
September-Fetthenne
Gold-Fetthenne
Mongolen-Fetthenne
Tripmadam
Milder Mauerpfeffer
Große Pracht-Fetthenne
Dachwurz-Hybriden

1.4. Pflanzliste D: Bäume und Sträucher für die öffentliche Grünfläche

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm, mit Ballen

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Quercus robur
Castanea sativa

Spitzahorn
Bergahorn
Stieleiche
Esskastanie

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Purnus avium</i>	Vogelkirsche

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartiegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Philadelphus coronarius</i>	Falscher Jasmin
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

1.5. **Pflanzliste E: Landschaftsgehölze****Bäume 1. Ordnung**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartiegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Wildrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Sowie Gehölze vergleichbarer Art.

1.6. Pflanzliste F: Rank- und Kletterpflanzen

<i>Clematis spec.</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterhortensie
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Echter Jasmin
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen
Sowie vergleichbare Arten.	

Anlagen zu den textlichen Festsetzungen:

Anlage 1: Auflistung der Anlagen der Abstandsklassen I bis IV des Erlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung „Abstandserlass“

Anlage 2: landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan, erstellt durch die Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, L.A.U.B. Kaiserslautern.

Anlage 3: Vertrag über die Neuanlage und Bewirtschaftung von Streuobstwiesen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 442/2 „Hetschmühle“, Gemarkung Alsenborn (4. räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes)