

Ortsgemeinde Mehlingen



Bebauungsplan

„Niedermehlinger Pfad / Im Sand, Änderung III“

- Textliche Festsetzungen -

Teil I | Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil II | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Teil III | Hinweise und Empfehlungen

Satzungsexemplar

OBJEKTPLANUNG + STADTPLANUNG
werkplan Michael Heger GmbH

67655 Kaiserslautern
Eisenbahnstraße 68

0631/ 3620440
info@werkplan-heger.com
www.werkplan-heger.com



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO §§ 1-23)

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

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 – 5 BauNVO sind unzulässig.

MD – Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 7 – 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in den Nutzungsschablonen angegebenen Werte für die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze und der Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der aufgezählten baulichen Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden bis zu einer GRZ von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhe gilt das jeweilige Straßenniveau im Bereich der straßenseitigen Baugrenze in der Grundstücksmitte des jeweiligen Baugrundstückes. Für die jeweiligen Gebiete gelten folgende Straßen:

- beim Allgemeinen Wohngebiet die Höhe der Anliegerstraße „Am Alten Wasserhaus“ bzw. der Niedermehlinger Straße,

- bei den Mischgebieten die Höhe der Mittelstraße bzw. der Wiesenstraße,
- beim Dorfgebiet die Höhe des Wirtschaftsweges.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe bei geneigten Dächern gilt die Schnittkante der beiden Dachhäute.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern gilt der oberste Punkt der Attika.

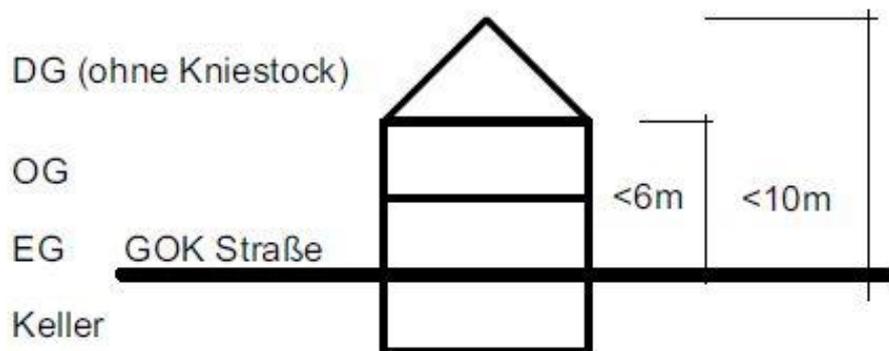
Die maximale Firsthöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 m.

Die maximale Traufhöhe beträgt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 6 m.

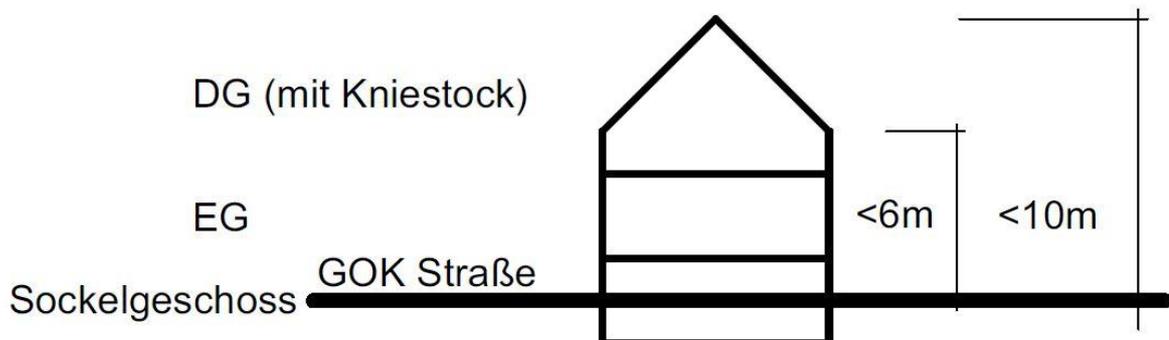
Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

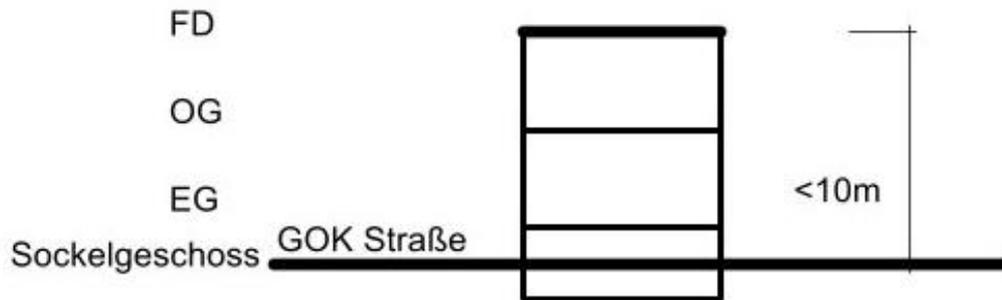
Der Dachausbau (ohne Kniestock) ist zulässig, auch wenn der Dachraum nach der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ein Vollgeschoss darstellt.



Ebenso zulässig ist die Kombination eines Sockelgeschosses mit einem Vollgeschoss (EG) und einem Dachgeschoss (mit Kniestock), insofern der Sockel- oder Dachraum nach der jeweils gültigen Landesbauordnung (LBauO) ein Vollgeschoss darstellen.



Zulässig ist auch die Kombination eines Sockel- oder Kellergeschosses mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m.



3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im WA, MI und MD ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Einzel-Doppel- sowie Hausgruppen. Hausgruppen sind auf eine maximale Länge von 25 m begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach §§ 12, 13 und 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf jedem Baugrundstück im WA, MI, GE und MD sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung ist für jede weitere Wohnung ein weiterer Stellplatz zu errichten.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Dorfgebiet ist als Schutzzone von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ferner ist zur Sicherung der Maststandorte Nr. 600537, Nr. 600538 und Nr. 600539 der 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen jeweils ein Umkreis im Durchmesser von 16 m als Freihaltebereich festgesetzt. In diesem Freihaltebereich sind alle leitungsgefährdenden Maßnahmen unzulässig. Als leitungsgefährdend gelten hier insbesondere die Errichtung von Gebäuden / sonstigen baulichen Anlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen oder Anpflanzungen sowie alle ober- und unterirdischen Verrichtungen, welche die Zugänglichkeit des Mastes einschränken oder dessen Standsicherheit beeinflussen.

7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche als verkehrsberuhigte Bereiche oder als Wirtschaftswege ausgewiesen sind.

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

Von der Niedermehlingerstraße zur Straße „Am Alten Wasserhaus“ ist auf den bestehenden Flurstücken 1269/3 und 1269/4 ein Leitungsrecht der Gemeinde zum Bau einer Hauptwasserleitung festgesetzt. Der Leitungsbereich ist auf beiden Seiten, gemessen von der Leitungsmitte, jeweils auf 1,50 m Breite von baulichen Anlagen freizuhalten.

Auf den Flurstücken 1671/1 und 1671/3 wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehenden 20-kV-Mittelspannungsfreileitungen wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellten Freileitungen können Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Innerhalb der Schutzstreifen dieser Freileitungen von insgesamt 22 m Breite (11 m beidseitig der Leitungssachse) ist die Herstellung/Änderung von Bauwerken und Nebenanlagen, sind Veränderungen des Geländeneiveaus sowie leitungsgefährdende Maßnahmen zu unterlassen und ist die Anpflanzung von Bäumen grundsätzlich nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen innerhalb des Schutzstreifens ist grundsätzlich zulässig. Bestehende Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens der Freileitungen müssen regelmäßig zurückgeschnitten werden, damit die Sicherheitsabstände zu der Freileitung eingehalten werden.

Darüber hinaus wird für den Bestand der 20-kV-Kabelleitung auf nicht öffentlicher Fläche zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der im Bebauungsplan dargestellte Verlauf der Kabelleitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18 und 25 BauGB)

Baumbestand

Der Baumbestand auf den Flurstücken 1270 / 5 und 1271 / 3 ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Unzulässig ist die Durchführung einer Flächenrodung (Kahlschlag).

Ortsrandgestaltung

Zur landschaftlichen Einbindung sind Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen am Ortsrand und entlang von Straßen und Wegen festgesetzt. Die Pflanzung und Pflege erfolgen durch die Gemeinde und sind den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu dulden.

Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

Kinderspielplatz

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz mit Anbindung an die Geh- und Spazierwege festgesetzt.

Regen- und Oberflächenwasserversickerung

Niederschlag ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken auf natürliche Art und Weise zu versickern.

Für die Erweiterungsfläche des Bebauungsplans gilt:

Anfallendes, nicht behandelungsfähiges Niederschlagswasser, welches nicht auf natürliche Art und Weise verdunsten oder versickern kann, ist in einer Zisterne mit Überlauf zu sammeln und als Brauchwasser, bspw. zur Gartenbewässerung, zu nutzen. Das überlaufende Wasser ist unter Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten breitflächig über die belebte Bodenzone auf der östlich des Mischgebietes liegenden Grünfläche zu versickern.

Je 100 m² versiegelter Bodenfläche ist ein Rückhalt von 5 m³ vorzusehen.

Stellplätze sowie Ein- und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Versickerungsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsflächen sind im Rahmen der Erschließung des Gebiets angelegte Versickerungsmulden bzw. Mulden-Rigolen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche im MI ist auf den Flurstücken 1671/1, 1671/2 und 1672/1 eine zweireihige Gehölzpflanzung mit geeigneten, ortstypischen Pflanzen, beispielsweise aus der in der Begründung zu findenden Pflanzliste, anzupflanzen.

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

Flurstück 1671/4:

Die Fläche ist extensiv als Grünland zu bewirtschaften.

Zur Ansaat des Grünlandes ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Regio-Saatgutmischung zu verwenden.

Auf eine Düngung des Grünlandes ist zu verzichten.

Eine Mahd darf maximal zweimal jährlich stattfinden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres stattfinden darf.

Flurstück 1685:

Am westlichen Rand ist ein Feldgehölzbiotop anzulegen.

Die restliche Fläche ist in Grünland umzuwandeln und extensiv zu bewirtschaften.

Zur Ansaat des Grünlandes ist in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Regio-Saatgutmischung zu verwenden.

Auf eine Düngung des Grünlandes ist zu verzichten.

Eine Mahd darf maximal zweimal jährlich stattfinden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres stattfinden darf.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dachlandschaft

Im **allgemeinen Wohngebiet** sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Sattel-, Pult- und Walmdächer müssen einen Neigungswinkel von 30° - 45° aufweisen. Flachdächer können mit einer Neigung von bis zu 5° ausgeführt werden.

Garagengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

Gauben, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel- bzw. Dachsteine, Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen. Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,75 m sind erlaubt. Bezugspunkte sind die OK der Rohdecke und UK Fußfette.

In den **Mischgebieten** sowie im **Gewerbe-** und im **Dorfgebiet** sind Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdächer zulässig. Der Neigungswinkel der Dächer ist auf 30° festgesetzt. Abweichungen von +5° / -5° sind zulässig.

Garagengebäude sind auch mit Flachdächern zulässig.

Gauben, sonstige Dachaufbauten und Dachausschnitte für Terrassen sind grundsätzlich zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind Ziegel- bzw. Dachsteine, Blecheindeckungen sowie Dachbegrünungen zugelassen. Kniestöcke mit einer max. Höhe von 0,75 m sind erlaubt. Bezugspunkte sind die OK der Rohdecke und UK Fußfette.

Fassadengestaltung

Die Oberflächen der Außenwände sind als Putz-, Naturstein- oder Klinkerfassaden auszuführen. Fassadenbegrünungen und Verblendungen mit Holz- oder Ziegelementen sind gestattet.

2. Hof- und Abstellflächen sowie Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Hof- und Abstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Drainagepflaster etc. herzurichten.

Einfriedungen sind aus natürlichen Materialien, wie z.B. Holz oder Natursteinen zu errichten. Zulässig ist auch die Pflanzung lebender Hecken. Entlang der öffentlichen Straßen der allgemeinen Wohngebiete ist die Verwendung von Maschendraht untersagt und feste Sockel dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,50m über der OK Straßenoberfläche errichtet werden.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Befestigte Flächen

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungs-technischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt und soweit keine Gefahr des Eintrages von wassergefährdenden Stoffen besteht, mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden (z.B. mit Rasengittersteinen, Natur- oder Kunststeinpflaster mit großem Fugenabstand, wassergebundener Decke, versickerungsfähiges Ökopflaster).

2. Boden und Baugrund

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN EN 1997-1, DIN EN 1997-2, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Sollte bei Eingriffen in den Untergrund Auffälligkeiten des Untergrundes bzw. des Grundwassers auftreten, ist die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzuklären.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen mit einzubeziehen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Für die Bodenplatte und erdberührten Bauteile wird eine Abdichtung nach DIN 18195, Teil 4 gegen nicht stauendes Niederschlags- bzw. Sickerwasser und gegen aufsteigende Bodenfeuchte in Verbindung mit einer Drainage, über die das Wasser frei abgeführt werden kann, empfohlen.

3. Archäologische Bodenfunde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 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.

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

4. Benachrichtigung des Amtes für Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sichtbarwerden von künstlichen Auffüllungen, Schlacken oder sonstigen Verunreinigungen im Untergrund im Rahmen der Bebauung unverzüglich das Amt für Abfallwirtschaft zu benachrichtigen ist.

5. Radonmessungen

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden können.

Die dabei ermittelten Ergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz weitergeleitet werden, so dass diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz verwendet werden können.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Hierfür 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 6 / ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten dabei 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 Meter tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und 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.

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

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

6. Artenschutz

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 01.03. des Folgejahres, durchzuführen. Durch diese Maßnahmen werden auch die geringen Restrisiken für Fledermäuse in kleinen Tagesverstecken in den Gehölzen vermieden.

Abbruch- und Umbauarbeiten sollten so weit wie möglich ebenfalls im o.g. Zeitraum außerhalb der Brutzeit begonnen und möglichst ohne längere Unterbrechung fortgeführt werden. Im Fall erkennbarer Nutzungsspuren (alten Nestern u.ä.) kann es sinnvoll sein, die Zugänge außerhalb der Brutzeit zu verschließen, um eine erneute Nutzung zu verhindern und das Risiko einer Tötung zu vermeiden.

Vor Beginn von Baumfällungen und Abrissarbeiten außerhalb dieser Zeit ist im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen sind. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Dies kann auch eine zeitweilige Verschiebung von Arbeiten bzw. Teilarbeiten bedeuten.

Für den Rückbau und ggf. auch für den Umbau und Sanierung von Gebäuden gilt nach § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz:

„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 geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter 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.“

7. Ver- und Entsorgung

Zur Erschließung des Baufensters auf den Flurstücken 1671/1, 1671/2 und 1672/1 sind in der Mittelstraße die entsprechenden Versorgungsleitungen zu verlegen.

8. Pflanzenliste (Vorschlagsliste, nicht abschließend)

Für alle Pflanzungen und Einsaaten ist gebietsheimisches Material zu verwenden.

Laubbäume 1. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Bergulme	Ulmus glabra
Speierling	Sorbus domestica
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Walnuss	Juglans regia

Laubbäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus monogyna

Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia

Sträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuss	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kriechrose	Rosa arvensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

9. Kampfmittelsondierung vor Baubeginn

Es wird empfohlen, vor Baubeginn durch ein geeignetes Fachunternehmen eine Kampfmittelsondierung auf dem jeweiligen Baugrundstück durchzuführen. Eine Liste mit entsprechenden Fachunternehmen kann auf der Internetseite der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion unter www.add.rlp.de einzusehen.

10. Schutz von Telekommunikationslinien

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelschutzfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planung ist daher bei der Deutschen Telekom Technik GmbH eine Planauskunft und Einweisung einzufordern. Die Anfrage ist an folgende Stelle zu richten:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt / Weinstraße

E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Darüber hinaus ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig um Mitteilung gebeten.

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen auch Leitungen der PFALZKOM GmbH, deren Lage der Karte im Anhang zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen ist. Bei Arbeiten in der Nähe der Leitungstrassen sind Suchschlitze herzustellen.

11. Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung, deren Fresnelzone sich in einem vertikalen Korridor zwischen 57 m und 87 m über Grund befindet. Der Verlauf der Fresnelzone ist in den zeichnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, ist bei Bauvorhaben bzw. technischen Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen usw. ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

12. Hinweise zu Niederschlagswasser / Starkregenfälle

Niederschlagswasser

Sollte für die Niederschlagswasserbeseitigung eine gezielte Einleitung in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer erforderlich sein, ist hierfür eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Starkregenfälle

Für die Verbandsgemeinde liegt die Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserinfopaket, Karte 5).

In Karte 5 werden innerhalb des Geltungsbereichs Überschwemmungen entlang von Entstehungsgebieten von Sturzfluten nach Starkregen mit geringer bis mäßiger Abflusskonzentration (gelb bis orange) abgebildet.

Es wird empfohlen, Vorsorgemaßnahmen wie angepasste Bauweisen, Objektschutz, Vermeidung grundstücksgleicher Gebäudeöffnungen, etc. zu ergreifen.

Es wird zudem darauf verwiesen, dass die östliche Hälfte des ehemaligen Flurstücks 1671 (mittlerweile 1671/4) sowie die Bereiche beidseits der östlichen Verlängerung der Wiesenstraße im Bereich der ehemaligen Kläranlage als Überschwemmungsgebiete abgebildet werden.

13. Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unter- und oberirdische Versorgungseinrichtungen für Strom. Diese sind nur teilweise zeichnerisch ausgewiesen. Die tatsächliche Lage aller Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

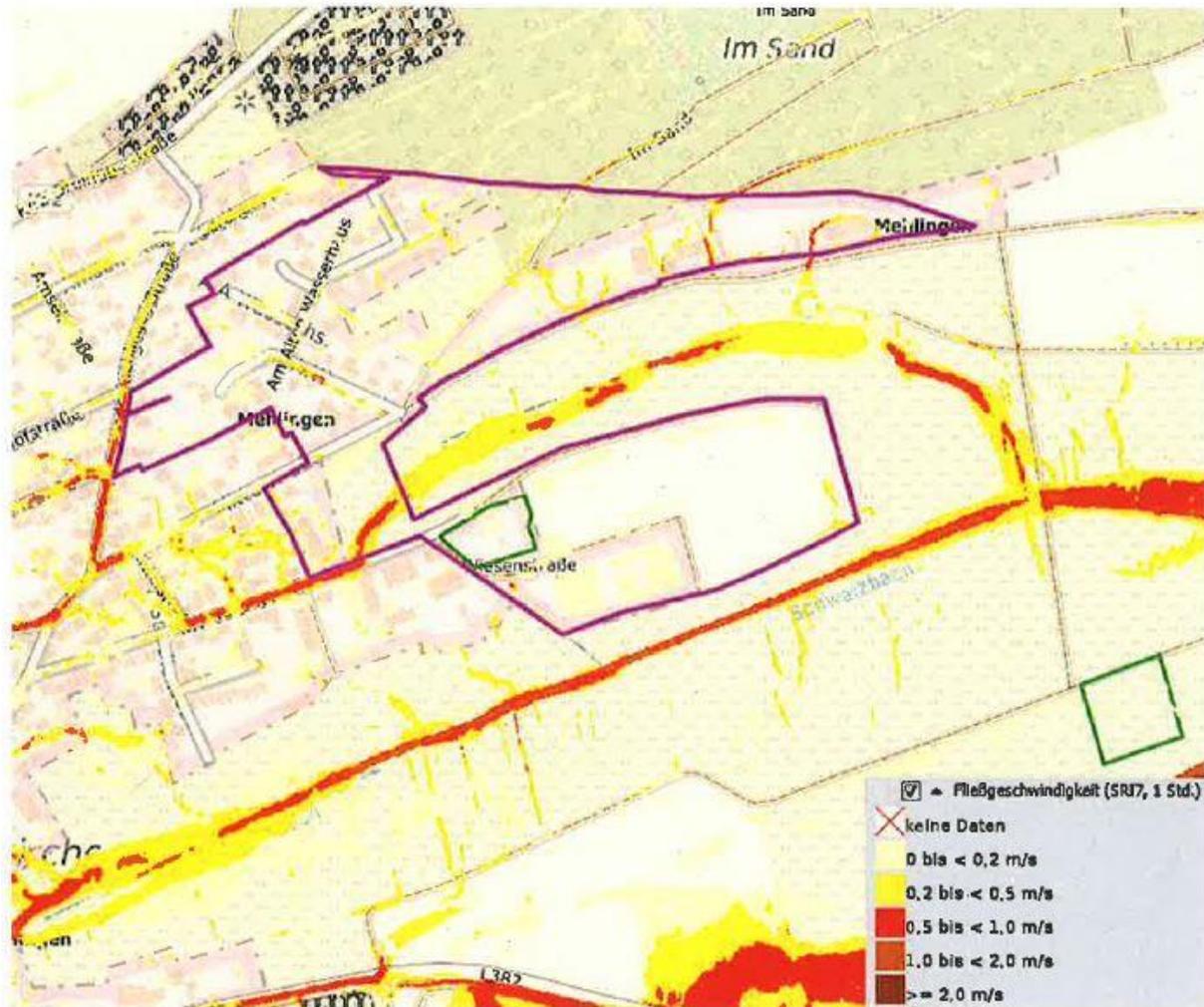
Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung von Versorgungseinrichtungen für Strom im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist darüber hinaus für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

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 Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

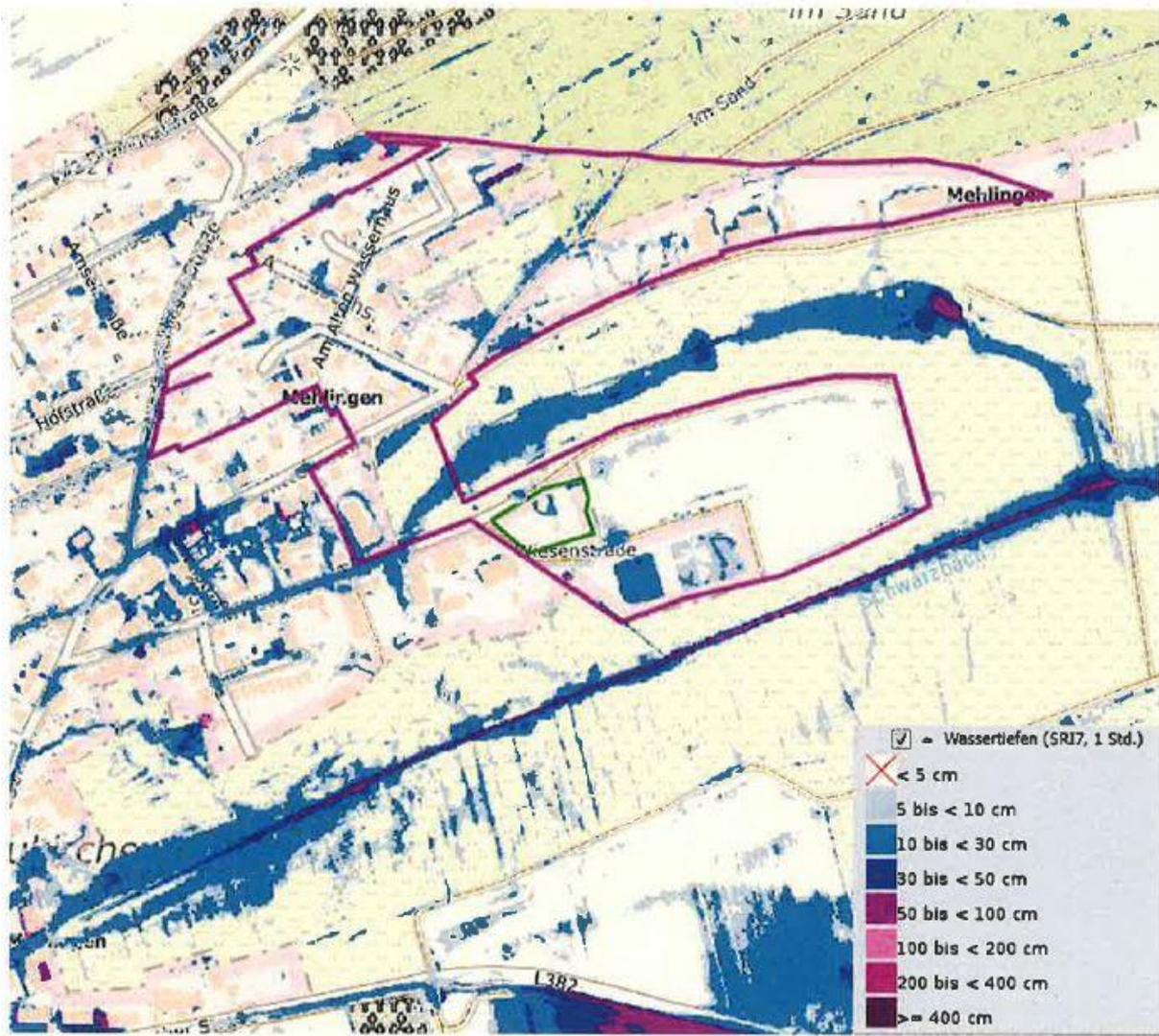
Zudem ist vor Baubeginn unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die online-Planauskunft der Pfalzerwerke Netz AG einzuholen, die auf der Webseite der Pfalzerwerke Netz AG – <https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft> - zur Verfügung steht.

IV. ANHANG

Fließgeschwindigkeit



Wassertiefen



Quelle jeweils <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/>