

Ortsgemeinde Sembach



---

## **Bebauungsplan „Kaiserstraße“**

gemäß § 13a BauGB

**- Textliche Festsetzungen -**

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

---

**Satzungsexemplar**

# 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 BauNVO sind unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes „Ritterbau“ ausschließlich die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind.

## 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) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in allgemeinen Wohngebieten sowie der Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze.

**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 Wand- und Firsthöhe gilt die fertige Straßenhöhe an der Grenze zum Baugrundstück, gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

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

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

---

Im Plangebiet ist die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt. Im WA sind, ausgenommen vom Bestandsgebäude, nur Hausgruppen zulässig.

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

---

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

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

---

Pro Reihenhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

## **6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

---

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Fahrräder und Müllbehälter. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 12,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Stellplätze (St) und Garagen (GA) mit ihren Erschließungsflächen sind nur auf den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

---

Innerhalb der in der Planzeichnung im Einmündungsbereich festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der Fahrbahnoberkante, unzulässig.

## **8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

---

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung.

## **9. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

---

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung. Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/ Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personalschäden vermieden werden können.

## **10. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 und 25 BauGB)**

---

Für alle Pflanzungen gilt:

Unter Punkt III Hinweise und Empfehlungen ist eine Liste mit einer Auswahl an geeigneten Gehölzarten aufgeführt. Alle zu pflanzenden Bäume müssen in ihrer Qualität den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Die Bäume müssen 3 x verpflanzt und hochstämmig sein. Laubbäume in öffentlichen Grünflächen müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm und Obstbäume von mindestens 10-12 cm aufweisen. Alle zu pflanzenden Sträucher müssen der Qualität mindestens 2 x verpflanzt und 60-100 cm Höhe genügen.

Alle Pflanzungen müssen gemäß DIN 18 916 und DIN 18 917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Einzelbäume und Pflanzflächen sind gemäß DIN 18 919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust artgleich zu ersetzen.

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

Gemäß Planzeichnung sind standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß u. a. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Standorte sind nicht verbindlich und können wegen Leitungsverläufen o.ä. vom eingetragenen Standort abweichen.

#### **Öffentliche Grünfläche ÖG 1 und ÖG 3**

Im Bereich der Flächen „ÖG 1“ und „ÖG 3“ sind standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit einer gebietsheimischen Wiesenmischung anzulegen und als extensives Grünland zu pflegen.

#### **Öffentliche Grünfläche ÖG 2 – Spielplatz**

Der Spielplatz ist als weitgehende rasenbewachsene Grünfläche, ausgenommen die Sandflächen, mit Spielgeräten anzulegen und zu pflegen. In den Randbereichen sind unter Beachtung gestalterischer Qualitäten flächige Strauchpflanzungen anzulegen.

#### **Öffentliche Grünfläche ÖG 4**

Auf der Fläche „ÖG 4“ sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, um den Böschungstreifen zu stabilisieren und eine Erosion zu vermeiden. Es sollte jedoch eine Auslichtung des Baumbestandes vorgenommen werden, um eine gesunde, stabile Entwicklung der Solitärer Bäume zu ermöglichen. Hierzu sind etwa 50 % der Jungbäume bis zu einem Stammdurchmesser von 15 cm zu entnehmen.

#### **Waldflächen**

Auf den mit „WS“- Waldstreifen festgesetzten Waldflächen sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, um die Böschungstreifen zu stabilisieren und eine Erosion zu vermeiden. Es sollte jedoch eine Auslichtung des Baumbestandes vorgenommen werden, um eine gesunde, stabile Entwicklung der Solitärer Bäume zu ermöglichen. Hierzu sind etwa 50 % der Jungbäume bis zu einem Stammdurchmesser von 15 cm zu entnehmen. Weiterhin müssen die Bäume, welche aus Stockausschlag entstanden sind, ausgelichtet werden. Die wegfallenden Bäume sind im Pflegeplan aufgelistet.

#### **Begrünung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen**

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, vorzugsweise aus u. a. Pflanzliste zu pflanzen. Obstbäume und Obststräucher sind allgemein zulässig.

#### **Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücksflächen**

Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

## **11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

---

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, können bei der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, Hauptstraße 121 in Hochspeyer zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

### **Schallschutzwände**

Auf der in der Planzeichnung mit LSM festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Bebauung zu errichten. Die Länge ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Schalldämmung von Lärmschutzwänden und ihrer Anschlüsse an andere Bauteile muss über 24 dB liegen. Fugeneinlagen müssen dauerhaft dämmende Eigenschaften besitzen. An das Absorptionsverhalten der Schallschutzwände sind keine Anforderungen zu stellen.

### **Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm**

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung dargestellt.

Werden die maßgeblichen Außenlärmpegel fassadenbezogen angegeben, wie für die Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gilt der angegebene maßgebliche Außenlärmpegel für alle Fassaden, die in diese Richtung orientiert sind, unabhängig vom Abstand zur angegebenen Baugrenze.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

### **Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**

Schutzbedürftige Räume, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß der Festsetzung „Schallschutzwände“ ein ausreichender Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung“ (DIN 1946-6: 2009-05) sichergestellt wird. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass der schutzbedürftige Raum über ein Fenster verfügt, an dem der Beurteilungspegel einen Wert von 45 dB(A) einhält.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

### **Außenwohnbereiche**

Im Plangebiet sind bis zu einem Abstand von 25 m von der Fahrbahnmitte der Kaiserstraße an der Westfassade Außenwohnbereiche, wie z.B. Balkone, Terrassen und Wohngärten, Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdige Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) nicht zulässig:

An der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, sind Außenwohnbereiche nur an der von der Kaiserstraße abgewandten Seite/Fassade zulässig.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. (teil-)verglaste Vorbauten, massive Brüstungen etc., sichergestellt wird, dass maximal ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag erreicht wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragverfahrens nachzuweisen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

---

#### **Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung**

Für das gesamte Gebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 40°. Für Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese begrünt werden. Garagen sind als begründete Flachdächer auszuführen.

Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von begrünten Dachflächen, Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen und Dachaufbauten, in roten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen.

#### **Fassadengestaltung**

Glänzende bzw. stark leuchtende Materialien sind für die Fassadengestaltung unzulässig.

Die zur Kaiserstraße hin orientierten Fassaden der Garagen sind zu begrünen oder als verputztes Mauerwerk in Sandsteinfarben auszuführen.

### 2. Gestaltung von Vorgärten und unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und der Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

---

Gebäudevorzonen und Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Eingangsbereiche oder Zu- und Ausfahrten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten sind unzulässig.

Einfriedungen als Metallzäune gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von einem Meter zulässig.

## III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### 1. Oberflächenwasser / Schmutzwasser / Entwässerung

---

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen.

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

Nach § 57 LWG hat die Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das in ihrem Gebiet 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 und § 60 LWG).

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die gemeindliche Mischwasserkanalisation der Kläranlage Enkenbach-Alsenborn zuzuteilen. Es ist rechtzeitig vor Umsetzung des Vorhabens durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu prüfen, ob die geplante Nutzungsänderung im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 10 WHG) für die Kläranlage Enkenbach-Alsenborn sowie für die bestehenden Regenentlastungen der Ortsgemeinde Sembach enthalten ist. Ggf. sind Anträge auf Anpassung der bestehenden Erlaubnisse Az. 32/4-22.00.08-01/05 und Az.32/4-22.04.08-11/10 bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Kaiserslautern einzureichen.

Auf jedem Grundstück ist zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von 3,5 m<sup>3</sup> einzubauen.

### 2. Befestigte Flächen

---

Befestigte, mit dem Erdboden verbundene Flächen auf den Grundstücken sollten aus erschließungstechnischen 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).

### 3. 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.

#### **4. Archäologische Bodenfunde**

---

1. Die ausführenden Baufirmen werden eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Absatz 1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht, besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme, und der 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.

#### **5. Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen**

---

Die Grenzabstände für Pflanzungen und Einfriedungen nach §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

#### **6. 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.

#### **7. 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).

## 8. 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.“

## 9. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Freileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

Sollten Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der Schutzzonen ausnahmsweise zwingend erforderlich werden, sind diese in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedürfen dessen Zustimmung.

## 10. 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

## 11. Datengrundlage

---

Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

## 12. Richtfunktrasse

---

Das Plangebiet wird durch die raumbedeutsame Richtfunkverbindung 407556673 tangiert, deren Fresnelzone sich in einem vertikalen Korridor zwischen 53 m und 83 m über Grund befindet.

Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, ist bei Bauvorhaben bzw. technischen Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen usw. ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstreifen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m einzuhalten. Der Verlauf der Richtfunkstrecke ist dem Rechtsplan zu entnehmen.

## 13. Windwurfisiko durch Bäume

---

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind Waldflächen (WS) im Sinne des Landeswaldgesetzes Rheinland-Pfalz ausgewiesen. Damit befinden sich Teile des Plangebiets im potenziellen Fallbereich (25 m) von Bäumen. Auf das Risiko von Windwurf (z. B. bei Sturm) wird hingewiesen.

## 14. Brandschutztechnische Hinweise

---

Die geplanten Verkehrsflächen müssen der Richtlinie über „Flächen für Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 entsprechen. Die Kurvenradien sind für die Einfahrtsituationen an der Kaiserstraße (L 401) und der Kirchstraße zu beachten und einzuhalten.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 können (tragbare) Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen. Die Aufstellflächen hierfür müssen frei von Hindernissen jeglicher Art, jederzeit begehbar und standsicher sein.

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf mit mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden für Wohngebiete sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von maximal 140 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.