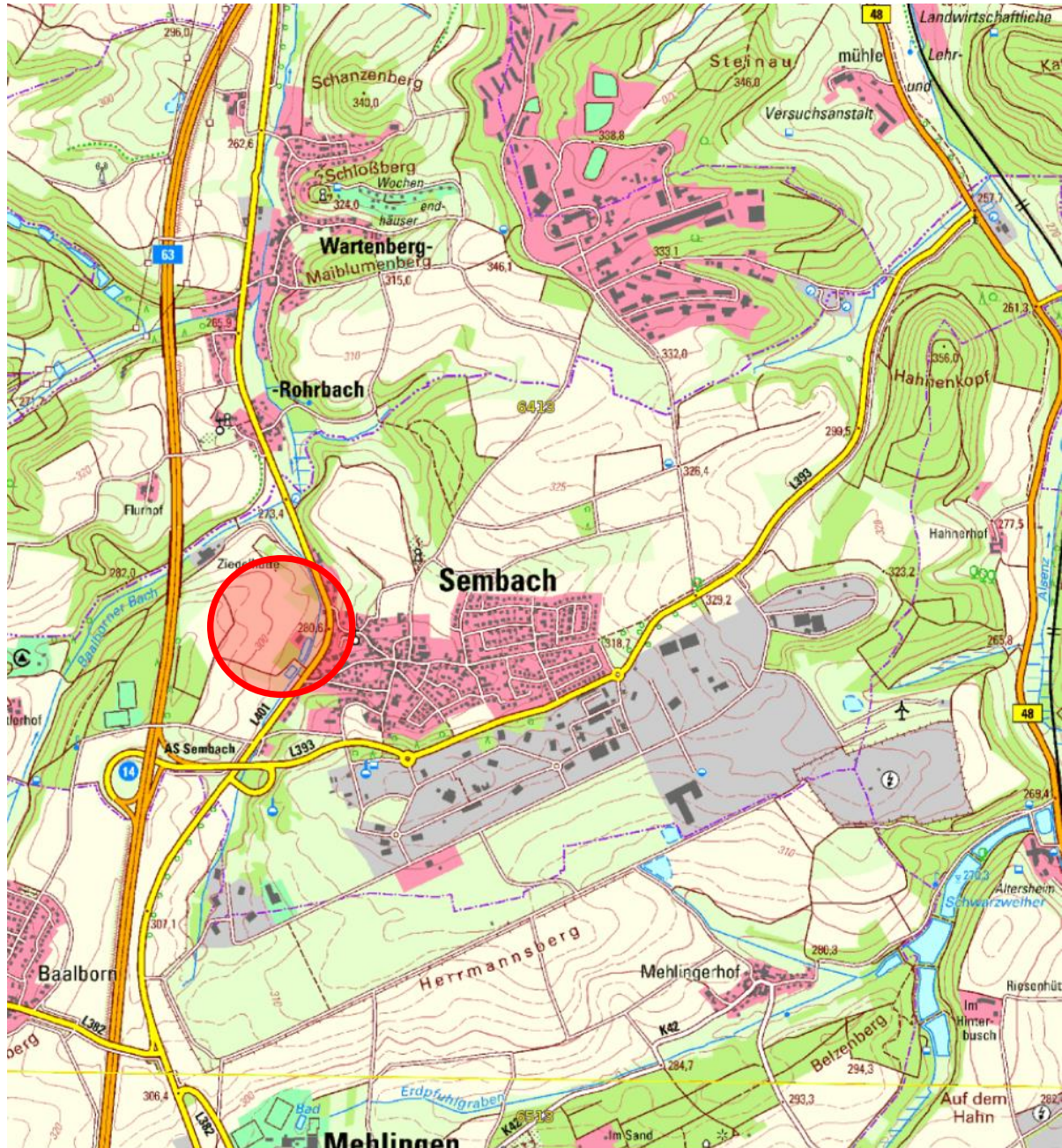


# ORTSGEMEINDE SEMBACH

## Bebauungsplan

### „Fußballgolfanlage Sembach“



## Textliche Festsetzungen

**Satzungsexemplar**  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch SSK, Kaiserslautern  
Dipl. Ing. H.W. Schlunz

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994, §§ 12 und 67 geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m. W. v. 29.09.2017
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG -**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)



**Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 BauNVO)**

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet; **SO – Fußballgolfanlage** festgesetzt.

*Zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO Anlagen und Einrichtungen, die in unmittelbarem Zusammenhang des Betriebes der Fußballgolfanlage (Büro, Werkstatt, Gastronomie inkl. Freisitz und Terrassenbereiche, Einrichtungen von kurzfristiger Übernachtungsmöglichkeit) stehen; zulässig sind innerhalb der überbaubaren Flächen auch Verkaufsflächen für Produkte der Freizeit und Erholung sowie regionale Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m<sup>2</sup> zulässig.*

*Darüber hinaus sind innerhalb der als SO Fußballgolfanlage festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 auch Flächen und Einrichtungen für Spiel- Freizeit und Erholung z. B. (KISPI, Beachvolleyball) zulässig.*

*Bauliche Anlagen und Einrichtungen die dem Dauerwohnen dienen sind nicht zulässig.*

#### **1.2 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf den in der Planurkunde als privates Grünland (PG) festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer Sport- und Spielanlage mit der Bezeichnung „Fußballgolfanlage“ zulässig. Zulässig ist die Errichtung von 18 Spielbahnen; die Zuwegungen und die Bahnen selbst sind als kurzgemähte Rasenflächen naturbelassen herzurichten, die weiteren „Landespflegerischen Festsetzungen“ sind zu berücksichtigen.

#### **1.3 Zulässigkeit der Nutzungen (Zwischennutzung); Festsetzung der Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Zur Sicherung der Ressource Boden am Standort sind die gem. 1.1 und 1.2 dieser bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zulässigen Nutzung nur solange zulässig, wie der Betrieb der Fußballgolfanlage aufrecht erhalten wird.

Mit Aufgabe des Betriebs der „Fußballgolfanlage Sembach“ ist spätestens 12 Monate nach Einstellung der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich der SO Gebietes ein Rückbau aller vorgenommenen Änderungen, insbesondere der Rückbau der baulichen Anlagen im festgesetzten SO-Gebiet vorzunehmen.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird ab dem Tage der Abnahme der Rückbaumaßnahmen als Folgenutzung die landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

In dem mit **N 1**, bezeichneten Bereich ist die zulässige Grundfläche und Geschossfläche entsprechend dem Eintrag der Flächenangabe in der Nutzungsschablone mit max. 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen sind Höchstwerte.

### **2.2 Höhenfestsetzungen**

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in den mit **N 1** bezeichneten Bereich die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch maximale Oberkante baulicher Anlagen mit maximal 4,5 m festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen gilt auch für alle Dachformen und Dachaufbauten.

Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist das angrenzende fertige Gelände gemessen im Mittel der Gebäudelänge / Gebäudetiefe.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

In dem mit **N 1**, bezeichneten Bereich ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Flächen werden in dem mit **N 1** bezeichneten Bereich durch Baugrenzen festgesetzt.

**5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Garagen und überdachte Carports sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Stellplätze, bzw. private Parkplätze (PP) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Private Parkplätze (PP) zulässig.

**6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**7.1** Innerhalb des SO-Gebietes erforderlich Verbindungswege, insbesondere zur östlich gelegenen L 401 hin, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt

Die südlich angrenzende Verkehrsfläche wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

Die vom Wirtschaftsweg im Süden zur SO-Fläche führenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit der Zweckbestimmung „Rettungszufahrt“ festgesetzt.

Die geplante Parkplatzfläche am südlich angrenzenden Wirtschaftsweg wird mit der Zweckbestimmung „Private Parkplatzfläche“ (PP) festgesetzt, es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Besucherparken ausgeschlossen ist.

**8. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden. Innerhalb der Bauverbotszone entlang der L 401 ist eine Verlegung von Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitungen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des LBM verlegt werden. Auch Bepflanzungen innerhalb diese Bereiches sind gegebenenfalls mit dem LBM abzustimmen.

**9. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Zuordnungsfestsetzung**

**(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB i. V. m. §1a Abs.3 BauGB)**

Die nachfolgenden Schutz- (SM), Ausgleichs- (AM) und Vermeidungsmaßnahmen (VM) werden dem SO-Gebiet als Sammelfestsetzungen zugeordnet:

**SM 1: Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:**

**(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Der zum Gebüsch durchgewachsene, ehemalige Streuobstbestand ist in seiner derzeitigen Vegetationsausprägung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Baumfällungen, Rodungen und die Beseitigung von Totholz sind nur im Zuge von Sicherungsmaßnahmen zulässig.

**SM 2: Private Grünfläche Zweckbestimmung Spiel- und Sportanlage**

**(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Die außerhalb der Fußballgolfbahnen liegenden Grünlandflächen sind als Extensivwiesen durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz ertragssteigernder Düngemittel ist nicht statthaft.

**AM 1 AM2, AM3, AM 4:**

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

**(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB )**

Auf der mit **AM1** gekennzeichneten Fläche (südlicher Plangebietsrand) ist eine 3-reihige Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern der u.a. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zum Aufbau einer vertikalen Schichtung sind in Längsrichtung des Gehölzes im Abstand von ca. 15,00m bis 20,00m hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Zeilenabstand der Gehölze beträgt ca. 1,50m.

Auf der mit **AM2** gekennzeichneten Fläche (westlicher Plangebietsrand) sind im Abstand von ca. 15,00m hochstämmige Einzelbäume 1. Ordnung aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen. Die Zwischenräume des Pflanzstreifens sind als Extensivgrünland mit maximal 2-schüriger Mahd/Jahr dauerhaft zu pflegen. Der

Einsatz ertragssteigernder Düngemittel oder der Einsatz von Pestiziden ist nicht statthaft.

Auf der mit **AM3** gekennzeichneten Fläche (nördlicher Plangebietsrand) ist eine 3-reihige Gehölzstruktur aus Bäumen und Sträuchern der u.a. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zum Aufbau einer vertikalen Schichtung sind in Längsrichtung des Gehölzes im Abstand von ca. 10,00m hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Der Reihen- und Zeilenabstand der Gehölze beträgt ca. 1,50m.

**AM 4** Entsprechend den Festsetzungen der Planurkunde sind in den Randbereichen der Sport- und Spielanlage `Fußball-Golfanlage` hochstämmige Einzelbäume aus u.a. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

**AM 5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**

Alle Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**Vermeidungsmaßnahme**

**V 1: Fußläufige Querung von Gewässer und Feldgehölz (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB i. V. m. §9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)**

Die Querung des Gewässers von den Parkflächen an der Kaiserstraße zu den Sport- und Spielflächen ist nur mit einem Holzsteg zulässig. Die Wegefortführung innerhalb des Feldgehölzes ist nur als ca. 3,00m breiter Fußweg mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.

**V 2: Reduzierung des Oberflächenabflusses (§9 Abs.4 BauGB i. V. m. §88 Abs.6 LBauO)**

Erschließungsflächen, nicht zur Sportnutzung vorgesehene Aufenthaltsflächen und u.ä. sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Splitbelag) auszuführen. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig, sofern die besondere Zweckbestimmung nicht eine vollständige Versiegelung erfordert.

**10. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)**

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer von Dachflächen und sonstigen abflusswirksamen Flächen sind, soweit möglich, auf den jeweiligen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches über Mulden und Senken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen und vor dem Notüberlauf zum Vorfluter in einem zentralen RRB zurückzuhalten.

Die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen des Gebietes sind der breitflächigen Versickerung in den Randbereichen zuzuführen.



## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Dachform und Dachneigung**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden. Für Nebengebäude ist die Dachform frei wählbar. Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

### **2. Einfriedungen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf maximal 1,50 m zu beschränken. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### **3. Fassaden**

Für die Außenwände sind natürlich wirkende Materialien zulässig. Verkleidungen mit reflektierenden Materialien sind unzulässig.

### **4. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine oder Splitbelag zu verwenden. Für den Steg sind neben Holz- auch Metallkonstruktionen zulässig; Geländer / Brüstungen und Laufflächen sind farblich naturnah zu gestalten.

## **B HINWEISE**

1. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
  - 1.1 Die ausführenden Baufirmen sind 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.
  - 1.2 Der Punkt 1.1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  - 1.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
2. Nach abgeschlossenen Planungen hat der Bauträger bzw. Bauherr bei Vergabe von Erdarbeiten die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe rechtzeitig, spätestens 14 Tage im Voraus, den

- Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
3. Hecken und Einfriedungen aus fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypressen usw.) sind weitestgehend zu vermeiden.
  4. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
  5. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18115, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.
  6. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020 und DIN 1054) zu berücksichtigen.
  7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen. Auf die Verwaltungsvorschrift "Verminderung und Entsorgung von Bauabfällen", Januar 1993, wird hingewiesen.
  8. Die Ableitung von Drainagewässern in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
  9. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
  10. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
  11. Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
  12. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsplan beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Enkenbach-Alsenborn abzustimmen.
  13. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
  14. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
  15. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
  16. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von

2,50 m (horizontales Abstand Stammachse- Außenhaut Leitung) eingehalten werden.

Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitung erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

18. Das Errichten von Werbeanlagen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, bedarf bei klassifizierten Straßen innerhalb einer Entfernung von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Zustimmung der Straßenbaubehörde, bzw. des Straßenbaulastträgers.
19. Die bei der o. a. Maßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei sind die abfallrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG), Verordnungen in der derzeit gültigen Fassung) zu beachten. Die Zwischenlagerung von Abfällen bis zu ihrer Beseitigung/Verwertung hat ordnungsgemäß zu erfolgen.  
 Bei der Entsorgung von Abfällen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) KrW-/AbfG bindend. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Bei der Verwertung sind die Anforderungen der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen (LAGA-TR) in der derzeit gültigen Fassung, LAGA Mitteilungen Nr. 20, zu beachten.
20. Hinweis zur Vermeidung von Fallenwirkung der Einlochlöcher.  
 Zur Vermeidung der Fallenwirkung werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - a) Abdeckung der Löcher durch den Platzwart außerhalb der Spielzeiten; es sind möglichst dicht schließende Deckel für die Gefäße zu verwenden.
  - b) Regelmäßige Kontrolle der Gefäße und Entnahme gefangener Tiere im Rahmen der allgemeinen Platzpflege, der Spät- und Frühkontrolle der Anlage
  - c) Aufklärung der Besucher, auf gefangene Tiere zu achten, diese zu entnehmen oder der Platzaufsicht zu melden
 Es wäre zu prüfen, ob nicht generell Gefäße einsetzbar sind, in denen bereits eine schmale Ausstiegsrampe für Kleintiere integriert ist.
21. Hinweise des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz  
 „Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.“

22. **Pflanzliste:**

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung</b>	
Mindestgröße: Stammumfang 12-14 cm	Hochstamm, 3x verpflanzt,
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume einschließlich Schalenobst	

<b>Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung</b>	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere

<b>Artenauswahl der Strauchpflanzungen</b>	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, 3-5 Tr. Höhe: 60 - 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Aufgestellt: 26.04.2019  
Überarbeitet: 14.08.2019

Dipl. – Ing. H. W. Schlunz  
(Stadtplaner)