

Gemeinde Gabsheim

Bebauungsplan „Links den Zwanzig Morgen“ Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohnbauflächen in der Planzeichnung und im Text als WA1 und WA2 bezeichnet. Wird auf diese Zweiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.

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

WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1 Begriffsbestimmungen

Unterer Bezugspunkt 0,00 m für die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäude- linie senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.

Steigt oder fällt das Gelände, so ist die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Stei- gung oder des Gefälles zu verändern (zur Klarstellung siehe Kapitel C.2).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax.) werden definiert als das senk- recht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit

- einer Dachneigung > 10° wird auf 9,50 m festgesetzt.
- einer Dachneigung < 10° wird auf 7,50 m festgesetzt.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Vor Garagen sowie überdachten Stellplätzen (Carports) ist zwingend ein unüberdachter Stellplatz mit mind. 5,00 m Länge zu errichten.

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

Im Plangebiet sind in Einzelhäusern je Wohngebäude sowie in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte jeweils max. 2 Wohnungen zulässig.

5. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung > 15° sind bei ihrer Errichtung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.

Hinweis: Zur wirtschaftlich optimalen Nutzung von Solarstrom wird eine Mindestgröße von 5 kWp je Hauptgebäude empfohlen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

6.1 Anlage einer Hecke zur Randeingrünung (privat)

Auf den als private Grünfläche dargestellten Flächen mit einer Breite von 2 m ist eine zweireihige Hecke mit standortgerechten Gehölzen gem. **Pflanzliste 1** (siehe Kap. C.10) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

6.2 Naturnahe Gestaltung der Entwässerungsmulden (privat)

Auf der als T-Fläche gekennzeichneten Fläche sind Entwässerungsmulden naturnah als Erdmulden (Muldensohle ohne Befestigungen, Böschungsverhältnis 1:1,5) anzulegen. Nach Abschluss der technischen Arbeiten sind die Flächen mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Initialansaat mit 10 g/m², Regelsaatgutmischung aus dem Herkunftsraum Nr. 9 RSM 8 „Biotopmischung“) anzusäen und maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Soweit entwässerungstechnisch erforderlich, sind Arbeiten zur Räumung der Muldensohle nur in der Vegetationsruhe im Zeitraum Oktober bis Februar eines Jahres zulässig.

6.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privat)

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Obstbaum gemäß **Pflanzliste 3** (siehe Kap. C.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt hierbei die Fläche zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche.

Hinweis: Die Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

6.4 Anlage einer Wiesenfläche

Auf den als öffentliche Grünflächen dargestellten Flächen ist eine Wiese mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutersaatgutmischung (Regelsaatgutmischung aus dem Herkunftsraum Nr. 9 **RSM 7.1.2** „Landschaftsrasen mit Kräutern“, Ansaat mit 25 g/m²) anzusäen und dauerhaft extensiv als Grünwiese zu pflegen (Mahd 2 bis 3 x pro Jahr).

6.5 Begrünung der Erschließungsstraße

Im Bereich der öffentlichen Erschließung sind innerhalb des Straßenraumes mindestens 6 großkronige Laubbäume als Hochstamm gem. **Pflanzliste 2** (siehe Kap. C.10) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

6.6 Dachbegrünung

Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Neigung bis zu 15° und ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min.10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß **Pflanzliste 4** (siehe Kapitel C.10) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

Verbot der Verwendung fossiler Brennstoffe (Öl, Gas und Kohle)

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Öl, Gas und Kohle zur Wärmeerzeugung und Energieversorgung der Gebäude nicht zulässig.

8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz des Nachtschlafes sind an den Westfassaden von Gebäuden innerhalb des **WA1** keine offenbare Fenster und Türen von zum Nachtschlaf nutzbaren Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer) vorzusehen (Grundrissorientierung).

Hinweis: Es wird ergänzend der Einbau schalldämmender Lüfter empfohlen.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m zulässig.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)**

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB)

1.1 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden

Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

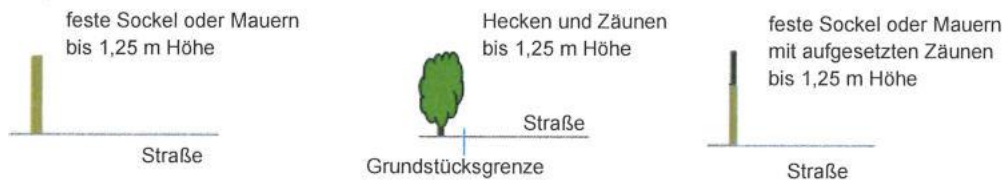
3.1 Bezugspunkt von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern / Mauern

- Bezugspunkt für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbaus der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- Bezugspunkt für Stützmauern und sonstige Einfriedungen auf einem Baugrundstück ist der Schnittpunkt der Mauer mit der natürlichen oder hergestellten Geländeoberfläche.

3.2 Straßenseitige Grundstücksbegrenzungen

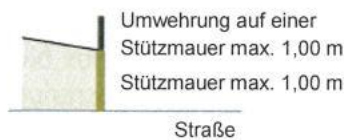
- Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von festen Sockeln oder Mauern sowie in Form von Hecken und Zäunen sind bis 1,25 m Höhe zulässig.

Kombinationen aus festen Sockeln oder Mauern mit aufgesetzten Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,25 m zulässig

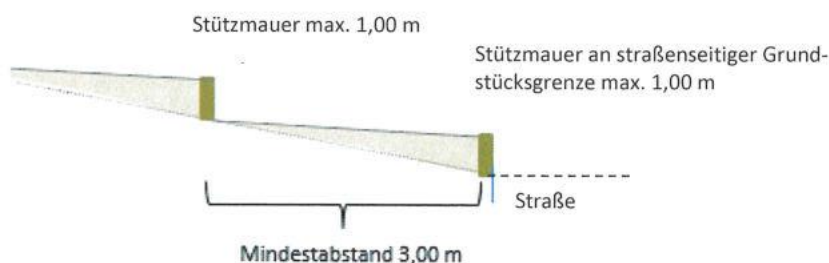


- Straßenseitige Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist die ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen Umwehrgang auf der Stützmauer zulässig.



Sind zum Auffangen des bergseitig anfallenden Erddrucks straßenseitige Stützmauern über dem festgesetzten Maß erforderlich ist eine Terrassierung des Grundstücks vorzunehmen. Der Mindestabstand zwischen der zur Terrassierung dienenden Mauern oder ähnlichen Bauprodukten beträgt 3,00 m.

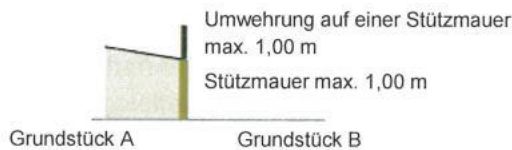


3.3 Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken

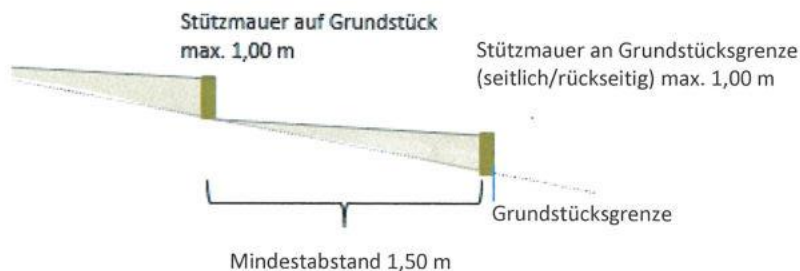
- Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind in Form von Zäunen bis 1,80 m Höhe zulässig und in Form von festen Sockeln oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie in Form von Mauern mit aufgesetzten Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.



- Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist, soweit erforderlich, die ergänzende Errichtung einer max. 1,00 m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.



Sind zum Auffangen des bergseitig anfallenden Erddrucks seitliche oder rückseitig angrenzende Stützmauern über dem festgesetzten Maß erforderlich ist eine Terrassierung des Grundstücks vorzunehmen. Der Mindestabstand zwischen der zur Terrassierung dienenden Mauern oder ähnlichen Bauprodukten beträgt 1,50 m.



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

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben oder zu umpflanzen.

5. 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 zwei Stellplätze (Stellplatz, Carport oder Garage) für Kraftfahrzeuge auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

Ergänzend wird bestimmt, dass je Wohneinheit mindestens 2,5 Fahrradstellplätze mit einer Fläche von mindestens 2,00 m mal 2,00 m ebenerdig zu errichten sind.

Eine Überlagerung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und für Fahrräder ist nicht zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Entwässerung privater Flächen

Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist in, auf dem Grundstück zu errichtenden Retentionszisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mindestens 40 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes der Retentionszisterne an den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht zugelassen und muss schadlos auf dem Grundstück bewirtschaftet werden. Die gedrosselte Ablaufmenge aus dem Grundstück, mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal, darf maximal 10 l/(s*ha) der unbebauten Grundstücksfläche betragen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass auf Privatgrundstücken ausreichend Fläche für die oben beschriebenen Retentionszisternen zur Verfügung gestellt werden.

2. Entwässerung öffentlicher Flächen

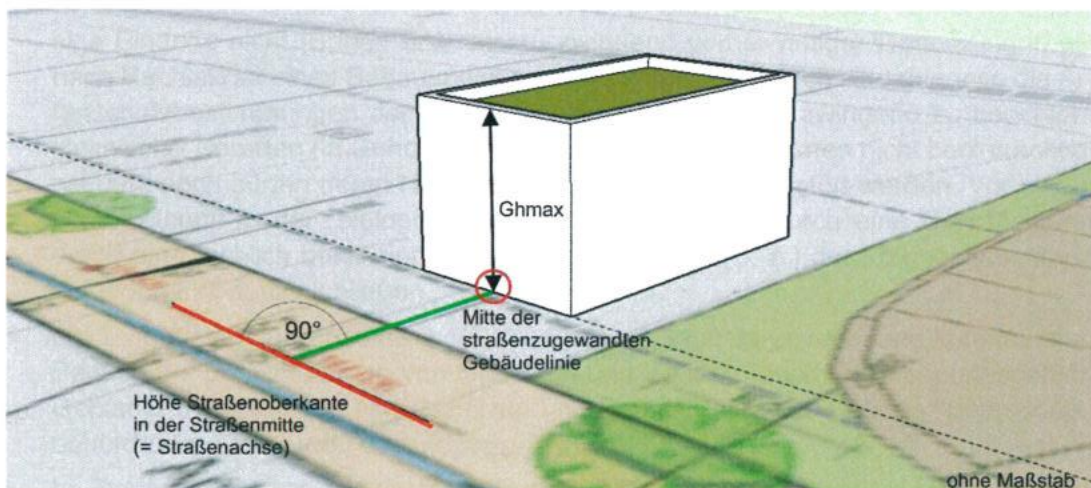
Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen kanalgebunden in ein zentrales Mulden-Rigolen-System eingeleitet werden. Damit Niederschlagswasser versickert werden darf, müssen die Versickerungsflächen frei von Altlasten, Auffüllungen etc. sein.

Für eine gezielte Einleitung bedarf es einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis, die rechtzeitig bei der SGD Süd (Obere Wasserbehörde) zu beantragen ist.

Die Einleitung von Außengebietswasser in das geplante Mulden-Rigolen-System wird von der zuständigen Fachbehörde nicht erlaubt.

3. Ermittlung des Höhenbezugspunktes

Durch die nachfolgende Abbildung soll die Ermittlung des Höhenbezugspunktes verdeutlicht werden:



Ermittlung Höhenbezugspunkt, BBP Kaiserslautern, Stand 02/2022.

4. Umweltbaubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen wird empfohlen, mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Die

Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

5. Hinweise zu Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen

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

6. Hinweise zu schädlichen Bodenverunreinigungen

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Gabsheim, noch bei der Verbandsgemeinde Wörrstadt vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

7. Hinweise zum Arten- und Naturschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. 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. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.
- Die Eingriffsregelung gemäß § 13 - 17 BNatSchG gilt im privaten und kommunalen Bereich bei der Entfernung von Gehölzen und Bäumen auch im Bebauungsgebiet. Geplante Entfernungen von Gehölzen und Bäumen sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.
- Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.
- Ergänzend ist auch auf den § 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - Nestschutz - hinzuweisen. Dieser gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen, wie ggf. Abrissmaßnahmen von Gebäuden. Insbesondere ist gemäß § 24 Abs. 3 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, die bauliche 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. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt. Insofern sind vor Beginn oder Fortführung, um nicht mit dem gesetzlich verankerten Artenschutz in Konflikt zu geraten (eine Zuwiderhandlung kann durchaus gar eine Straftat darstellen, vgl. § 71 BNatSchG), entsprechende Untersuchungen durch fachlich qualifizierte Personen durchzuführen / zu veranlassen.

8. Hinweise zu den Themen Grundwasserschutz und Trinkwasserversorgung

▪ Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

▪ Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen

Sofern die zu errichtenden Zisternen auch für die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung (u.a. für die Toilettenspülung) vorgesehen werden, sollten die nachfolgenden Hinweise entsprechend berücksichtigt werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Des Weiteren wird von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz drauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

▪ Regenerative Energie

Grundsätzlich ist die Errichtung von Erdwärmesonden in diesem Gebiet möglich. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist jedoch darauf hin, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

9. Hinweise zu Telekommunikationslinien

- Die Telekom Deutschland GmbH teilt mit, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu

beachten. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Es wird um Mitteilung zum Zweck der Koordinierung gebeten, welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Die Telekom bittet daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
 - entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden (sofern sie sich nicht in öffentlichen Flächen befinden) und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“
 - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
 - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
 - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH. Das Unternehmen weist darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist mindestens drei Monate vor Baubeginn ein entsprechender

Auftrag erforderlich, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass dem Unternehmen ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten sind.

10. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Die EWR Netz GmbH teilt mit, dass ein Bauzeitenplan erforderlich ist, um die Arbeiten planerisch koordinieren und ausführen zu können. Im Zuge der Vorverlegung von Erdkabeln und Speed-Piperohre, das Unternehmen um Nennung der Eigentümer der Grundstücke.

Der Planungs-/Baubereich wird von Versorgungsanlagen des Unternehmens tangiert, auf die entsprechende Rücksicht zu nehmen ist.

Bei Kreuzungen oder Näherungen zu Anlagen der EWR Netz GmbH ist entsprechende Rücksicht zu nehmen. Die genaue Lage der Leitungen ist durch Handschachtung festzustellen. Die nachstehenden oder in den Plänen angegebenen Schutzstreifen oder Mindestabstände sind zu beachten.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Vorstehende Tätigkeiten innerhalb der Schutzstreifen sind der EWR Netz GmbH anzuzeigen und Schutzmaßnahmen mit der EWR Netz GmbH abzustimmen.

Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen die nachstehenden Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

	<u>Mindestabstand / lichter Abstand</u>	<u>Schutzstreifen beiderseits Leitungsmitte</u>
Niederspannungskabelplan	0,2 m	
Straßenbeleuchtungskabelplan	0,2 m	
Mittelspannungskabelplan mit Steuerkabel	0,2 m	
Mittelspannungsfreileitungsplan		10 m
Gas- und Wasserbestandsplan mit		
- Wassertransportleitung (Kennz. HW)	1,5 m	5 m
- Wasserverteilungsleitung (Kennz. VW)	0,4 m	
- Gas Hochdruckleitung (Kennz. HGD)	1,5 m	3,0 m
- Gas Mitteldruckleitung (Kennz. VGM)	0,4 m	1,5 m
- Gas Niederdruck (Kennz. VG)	0,4 m	

Die Sondermaßnahmen sind mit der EWR Netz GmbH abzustimmen. Darüber hinaus dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Es wird auch auf behördliche Festlegungen, die einschlägigen Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik verwiesen. Für Schäden, die auf eine Missachtung der vorstehenden Vorgaben beruhen, haftet der Verursacher.

11. Archäologische Fundstellen und Denkmäler

Aus dem Areal sind bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber deswegen seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie nicht ausgeschlossen werden. Falls bei

Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme. Bei derartigen Bauprojekten empfiehlt die Direktion Landesarchäologie daher grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.

Damit die Direktion Landesarchäologie die Möglichkeit zur Überprüfung hat, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen.

12. Hinweise zum Thema Brandschutz

- Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Die Vorgaben aus dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (A) vom Februar 2008 sind einzuhalten.
- Die Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks ist zu beachten.
- Bei der Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen sind das Arbeitsblatt W 400-1 vom Februar 2015 und die folgenden Punkte zu berücksichtigen:

- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Entnahmestelle der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Das Anlegen und Vorhalten von Löschwasserteichen wird nicht empfohlen, unterirdischen Löschwasserbehältern nach DIN 14230 ist Vorrang zu geben.
- Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmestellen entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen. Diese Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.
- Es sind ausreichend und große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Der § 7 der Landesbauordnung (LBauO) vom 24. November 1998 ist zu

beachten. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ anzuwenden.

- Im Rahmen des Verfahrens wird auf die Einhaltung der Feuerwehrverordnung (FwVO) hingewiesen. Insbesondere muss der Einklang der geplanten Maßnahmen mit den vorhandenen Einrichtungen und Ausstattungen der betroffenen Feuerwehr beachtet werden.

Hinweis: Wenn sich durch neue bauliche Gegebenheiten eine höhere Risikoklasse ergibt, ist der Mindestbedarf an Fahrzeugen und Sonderausrüstung entsprechend der Anlage 2 der FwVO anzupassen.

D. PFLANZLISTEN

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde. Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen (aus der Herkunftsregion Nr. 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) zu achten.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte 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.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	Hecken:	
Obstbäume:		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m*	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe grö- ßeren Abstand als 0,75 m
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Pflanzliste 1: Randeingrünung

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2: Bäume für die Straßenraumgestaltung

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 3: Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzliste 4: Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

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) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Pflanzenliste: Gehölze für die Fassadenbegrünung

Pflanzenqualität für die Sträucher: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Klettergehölze

Nordseite:

Hedera helix

Efeu

Polygonum aubertii

Knöterich

Hydrangea petiolaris

Kletterhortensie

Süd-, West- und Ostseite:

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

Wilder Wein

Polygonum aubertii

Knöterich

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Clematis in Sorten

Blütenreiche Clematisarten

Lonicera caprifolia

Jelängerlieber

Lonicera henryii

Immergrüner Jelängerlieber

Vitis vinifera

Echter Wein

Ausfertigung

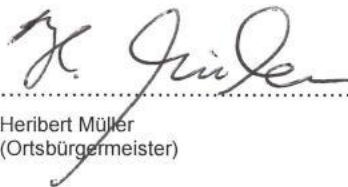
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Gabsheim den 12. AUG. 2022




.....
Heribert Müller
(Ortsbürgermeister)

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß

§ 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 18. AUG. 2022

Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Gabsheim den 18. AUG. 2022




.....
Heribert Müller
(Ortsbürgermeister)