

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist:
ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen und weiteren medizinischen Einrichtungen, einschließlich der dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen, sowie eine Stellplatzanlage mit entsprechenden Zufahrten, Zugängen und Wege.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,8 zulässig. Private Grünflächen sind bei der GRZ-Ermittlung mit anzurechnen.

1.2.2 Gebäudehöhe
Es wird eine Gebäudehöhe von max. 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Gebäudehöhen ist die Hinterkante der Straße „Oberer Schnetzweg“, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte). Die Gebäudehöhe (Hochpunkt) wird definiert als der höchste Punkt der Dachhaut.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. an die südliche und östliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden. Zu den übrigen Grenzen ist der baurechtliche Abstand einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umlossen. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen) ist unter Beachtung des § 8 BauNVO zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carports)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb dafür vorgesehener Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Pflanzflächen.

1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.6.1 Maßnahme 1: Gebäudeabriss und Entfernung von bestehenden Gehölzen
Ein Gebäudeabriss ist ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Die Entfernung von Gehölzen muss ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

1.6.2 Maßnahme 2: Angepasste Beleuchtung
Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umfeld soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenfressende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

1.6.3 Maßnahme 3: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub
Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgetragen werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschichten und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Arbeiten wieder aufgebracht und gelockert.

1.6.4 Maßnahme 4: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Belag und Belag in Form von Rastergesteinen oder wasserdurchlässigen Pflaster befestigt.

1.6.5 Maßnahme 5: Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung
Flächdächer und Flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung von insgesamt 380 m² Fläche mit einer Substratdicke von mind. 22 cm herzustellen.

1.6.6 Maßnahme 6: Schutzmaßnahme Eidechsen
Im Eingriffsbereich vorkommende Eidechsen sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai oder Mitte August bis Ende September einzufangen und in das bereitgestellte Ersatzquartier auf Flurstück 2044/2 zu verbringen. Der Eingriffsbereich ist - soweit erforderlich - durch Reptilienschutzkästen vor einer Wiederbesiedlung zu schützen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.6.7 Maßnahme 7: Schutzmaßnahme Fledermäuse
Vor dem Abriss hat ein Gutachter die Stelle auf Fledermäuse und andere Tierarten zu untersuchen und bei Bedarf in Abstimmung mit der Kreisverwaltung die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen. Die Durchführung der Maßnahme hat dann unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Die vorgesehenen Baum- und Heckpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7.1 Pflanzplanungen
Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 18 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume hat mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe zu betragen. Es sind Bäume 1. und 2. Ordnung zu verwenden. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Anpflanzung von Koniferen ist nicht zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Standorte sind dem Bepflanzungsplan zu entnehmen, können jedoch bei zwingendem Bedarf verschoben werden. Die Mindestanzahl von 18 Bäumen ist, ebenso wie der notwendige Grenzabstand, einzuhalten. Die Baumgößen sind gemäß den FLI-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen, d.h. Mindestgröße von 12 cm unter Verwendung von geeigneten durchwurzelungsfähigen Baumsubstraten.

1.7.2 Gehölzplanung - Ortsrand
Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen eine einreihige Gehölzhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen. Gegenüber der westlichen Grenze ist die Anpflanzung 2-reihig. Der Pflanzabstand zur Grenze soll mindestens 1,5 m, besser 2 m betragen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: 20-60-100 Die Ortsrandhecke ist aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Koniferen sind nicht zulässig. Die Hecken sind möglichst freiwachsend zu entwickeln und dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

1.7.3 Innenbepflanzung
Die Pflanzflächen, die nicht an den Außenbereich angrenzen sind mit niedrigen Gehölzen, Stauden und Einseitsen herzustellen.

1.7.4 Grenzbestände von Pflanzungen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gehen, soweit im Bepflanzungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.7.5 Innenbepflanzung
Die Pflanzflächen, die nicht an den Außenbereich angrenzen sind mit niedrigen Gehölzen, Stauden und Einseitsen herzustellen.

1.7.6 Grenzbestände von Pflanzungen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gehen, soweit im Bepflanzungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.8 Dem Plan zugeordnete ortschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
1.8.1 Eidechsen-Ersatzhabitat auf Flurstück 2044/2, CEF-Maßnahme
Für die Reptilien werden vor Beginn der Abrissarbeiten im östlichen Teil des Geltungsbereichs Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugraum dienen. (Leeseitenhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden. Anlagen von Landschaftsrasen (Regiosaatgut) auf der vorgesehenen Ersatzfläche im östlichen Grundstücksteil. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.8.2 Dem Plan zugeordnete ortschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1a BauGB)
1.8.1 Eidechsen-Ersatzhabitat auf Flurstück 2044/2, CEF-Maßnahme
Für die Reptilien werden vor Beginn der Abrissarbeiten im östlichen Teil des Geltungsbereichs Strukturen angelegt, die potentiell vorkommenden Individuen als Rückzugraum dienen. (Leeseitenhaufen, Totholzhaufen, o.ä.). Sie sind während der Bauarbeiten zu schützen und dürfen auch später nicht beseitigt werden. Anlagen von Landschaftsrasen (Regiosaatgut) auf der vorgesehenen Ersatzfläche im östlichen Grundstücksteil. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung der Maßnahme hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1.1 Dachneigung
Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Es ist Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2.1.2 Fassadengestaltung
Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedekten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)
Werbeanlagen sind zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder groß leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja o. ä.) ist unzulässig.

2.4 Einfriedigungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 BauO)
Zulässig sind Einfriedigungen in Form von Zäunen, welche mit heimischen Pflanzen zu hinterpflanzen sind. Ebenso zulässig sind Hecken. Die Höhe der Einfriedigungen darf max. 2,0 m betragen. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

Anhang Empfehlungsliste
Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistungen sind nicht abschließend und können mit standortgerechten Arten und Sorten ergänzt werden. Grundzüge der Empfehlung ist die Schrift „Klimawandeltolerante Pflanzen - Empfehlungen und Pflanzenlisten“ gefördert durch das Kompetenzzentrum für Klimawandelfolgen Rheinland-Pfalz. Es wird ergänzend auf die GALK-Liste hingewiesen.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume i./Hl. Ordnung: Höchststamm mit durchgehendem Leittrieb, SHU 16-18 cm.
Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumguben und Substrate sind die Vorgaben der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden. Bei Pflanzungen ist bezüglich der Sortenwahl auf Arten zu verzichten, die rote Früchte hervorbringen und damit die Kirchschnigglie fördern.

Bäume (Stadtobäume)

Französischer Ahorn
Hainbuche
Edekastanie
Baumbassel
Blumenesche
Echte Walnuss
Waldahorn
Europäische Hopfenbuche
Ahornblättrige Platane
Zerische
Ungarische Eiche
Winterlinde
Ungarische Silberlinde

Ortsrand-Hecke:
Kornelrösche
Hartrießel
Haselnuss
Apfelbörn
Oweide
Ginster
Sanddorn
Liguster
Holzapfel
Deutsche Mispel
Schlehe
Hundsrose
Holunder
Fleischer
Wolliger Schneeball

Innere Begrünung / Dachbegrünung:
Es wird die Verwendung trockenresistender Stauden und Gehölze empfohlen. Es werden die gängigen und geprüften Staudenmischpflanzungen empfohlen.
Ansaat:
Es wird die Verwendung artenreicher, standortgerechter Regio-Mischungen festgesetzt.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen: siehe Ziffer 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB- § 5 1 bis 11 und § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse

GRZ = 0,6 Grundflächenzahl

GH = 13,50 maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise (siehe Textteil)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Baumstandorte

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

FD Flachdach

Geplantes Gebäude

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl max. Gebäudehöhe

Bauweise Dachform

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Vorhaben und Erschließungsplan
Der vorhabenbezogene Erschließungsplan wurde auf Grundlage der Projektplanung des Büro Goos entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planungskarte. Die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. § 12 Abs. 3 BauGB wird hiermit Rechnung getragen.

3.2 Altanlagen und Altbaubegrünerungen
Altbaubegrünerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf abgelegene Abfälle (Altbaubegrünerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährliche Beeinträchtigungen der Bodenfruchtbarkeit wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdichtungsflächen), Bodenvererdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd-Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3 Archäologische Denkmalpflege
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 153 ff.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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 entbietet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3.4 Baugrund/Geologie
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 sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19733 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.5 Bodenschutz
Erdaushub:
Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebieten sind Bodenvererdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (gelbeit) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abransport vorzuziehen. Falls abtransportiert, sollte die stoffliche Verwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberflächennahe Planzeile mit dem Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Umweltschädliche Stoffe (z.B. Öl, Abbruchmaterial, Müll) sind getrennt zu lagern. Der Aushub ist auf andere Belastungen (Übeln, Betonreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgebrauch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humusartigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Verunreinigung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als ein- bzw. Auffüllmaterial (Müllen, Baugruben, Arbeitsgruben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahmen Bodenvererdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstaussaat von Tierwürmern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Oletrectis) durchgeführt werden.

Aufsichtungen:
Aufsichtungen dürfen nur mit einwandfreier, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von Baugruben sind die LAGA TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Verbandsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshefte zu § 12 BbodSchV der Länder-Verbandsgemeinschaft (LVBG) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.muef.rlp.de) hingewiesen.

3.6 Abwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgelungen zu entsorgen und einer der R. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächliche Abfluss gegenüber abelungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Hinsicht: der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei Neubauten anfallt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die betriebliche Versickerung ist erlaubd. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Fremdwasser, z.B. Dränagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentswässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt; Niederschlag -> Verdunstung -> Infiltration -> Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Es wird angeregt die Möglichkeit zur Errichtung von Grünflächen, etc. zu überprüfen. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse frühzeitig mit der SGD Süd in Neustadt abzustimmen.

3.8 Starkregen/Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf geflorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Maikammer und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsprognose für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen. Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauplanung berücksichtigt werden.

3.9 Wasserwirtschaft
Festgesetzt oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.10 Grundwasser
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

3.11 Trinkwasserversorgung
Es muss sichergestellt werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität, sowie mit den erforderlichen Druckverhältnissen erfolgt. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

3.12 Löschwasserversorgung
Laut DVGW Regelwerk muss für Gebiete dieser Art eine Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Dabei muss ein Restdruck von 1,5 bar in der Wasserleitung gewährleistet sein. Die Forderung ist seitens der leitungsgebundenen Trinkwasserversorgung erfüllt, wenn die geforderte Wassermenge aus Hydranten in einem Umkreis von 300 m bereitgestellt werden kann. Der erste Löschangriff sollte aus einem Hydranten nicht weiter als 80 m vom Objekt entfernt erfolgen können. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die öffentliche Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

3.13 Stellplätze
Auf dem Betriebsgelände sind ausreichend Stellplätze, auch für den Anlieferungsverkehr, vorzuhalten. Ebenfalls sollen sämtliche Be- und Entladepunkte auf dem Grundstück stattfinden. Auf die geltende Stellplatzsatzung der Ortsgemeinde Maikammer wird verwiesen.

3.14 Telekom

Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der 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 Abwekwickeln und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sowie freigehalten. Die Baumgößen sind gemäß den FLI-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen, d.h. Mindestgröße von 12 cm unter Verwendung von geeigneten durchwurzelungsfähigen Baumsbstraten.

3.15 Radonbelastung
Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal hohes Radonpotential (>100 kBq/cm) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugrabes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugrabee sind zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

Studien des Landesamts für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugrabestfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/m, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollen von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Punkte berücksichtigen:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechtes, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrortes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzentrum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosileistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Baupfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugrabee sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonmessungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention werden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lu.rlp.de).

3.16 Beleuchtung
Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Tiere zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.17 Kampfmittel
Öffentliche Flächen des Kampfmittelräumleumes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbarer erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhinweggrund kann der IAKRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehörden-gesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Erschließung / Sprengung / endgültige Gefährdung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Für geschichtswissenschaftliche historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen. Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

3.18 Klassifizierte Straßen
Die VG Maikammer ist als Teilnehmer auf den klassifizierten Straßen (z.B. durch Solaranlagen) ist mit geeigneten Mitteln zu vermeiden.

3.19 Fassadenbegrünung
Es wird eine Fassadenbegrünung zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen an Gebäuden empfohlen. Aus dem gleichen Grund wird empfohlen für Fassaden und Pflaster helle Farbtöne zu verwenden.

3.20 Schutz von Versorgungs-einrichtungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische 0, 4-kV-Niederspannungsführung, die in der Planzeichnung räumlich nicht ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungs-einrichtung ergibt sich allein aus der Ortskarte. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungs-einrichtung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungs-betreiber abzustimmen. Der Träger der Versorgung des Plangebietes 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.

3.21 Hochwasservorsorgekonzept
Die VG Maikammer hat ein Hochwasservorsorgekonzept erstellt und wird im kommenden Jahr die Planung eines Hochwasserschutzkonzepts beauftragen.

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES IM AMTSBLATT
Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

Maikammer, den

(Karl Schäfer)
Ortsbürgermeister

BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES IM AMTSBLATT
Die örtliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am

Maikammer, den

(Gabriele Flach)
Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN ÜBER SATZUNGSBESCHLUSS UND BEKANNTMACHUNG DIGITALE VERSION AN KV FÜR GIS
am

VERFAHRENSVERMERKE:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1, Satz 1 BauGB)
05.11.2019

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES (§ 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB)
08.11.2019

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)
07.02.2020 bis 09.03.2020

ÖFFENTLICHE BEK