

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist:

- ein Gesundheitszentrum mit verschiedenen Arztpraxen und weiteren medizinische 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 BauVO)

**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**  
Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungschablone im zeichnerischen Teil mit 0,6 festgesetzt.  
Gemäß § 19 Abs. 4 BauVO 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 BauVO 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 BauVO)

Nach § 22 Abs. 4 BauVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. an die südliche und östliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden. Zu den übrigen Grenzen ist die baurechtliche Abstände einzuhalten.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen) ist unter Beachtung des § 8 BauVO zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauVO)

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 Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenstochende 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, der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abtragungen 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 Rastersteinen oder wasserdurchlässigem Pflaster befestigt.

1.6.5 Maßnahme 5: Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung

Flachdächer und Flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Es ist eine extensive Dachbegrünung von insgesamt 380 m² Fläche mit einer Substratdicke von mind. 12 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 Reptilienschutzzäunen vor einer Wiedereinführung 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 Fledermaus und andere Tieren 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 Baumpflanzungen

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 Bebauungsplan 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 FL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen, d.h. Mindestgröße von 12 cm unter Verwendung von geeignetem durchwurzelungsfähigem Baumsustraten.

1.7.2 Gehölzpflanzung - 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, Jessor 2 m betragen. Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1-1,5 m. Mindestgröße der Sträucher: Zw 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. Entlang der Hecken, zu den Grenzen hin, sind Wissensäume zu entwickeln, die extensiv zu pflegen sind. Ansaaten sind nur mit Regiosaatgut zulässig.

1.7.3 Innenbepflanzung

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

1.7.4 Grenzabstände von Pflanzungen

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

1.8 Dem Plan zugeordnete ortsatzrechtliche 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. (Lesesteinhaufen, 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 Dachform, Dachneigung

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig. Die 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 gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen. wechende oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

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 grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Weg, 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 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen, welche mit heimischen Pflanzen zu hinterpflanzen sind. Ebenso zulässig sind Hecken. Die Höhe der Einfriedungen 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. Grundlage 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 1/1, Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18 cm.  
Sträucher: 2 x verpflanz mit Büllen 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. Pflanzunfälle 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 Baumguren 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 Kirchsingeschiffe fördern.

Bäume (Stadtobäume)

Fransösischer Ahorn  
Hainbuche  
Edekastanie  
Baumhasel  
Blumenesche  
Eiche Walnuss  
Wollahorn  
Europäische Hopfenbuche  
Ahornblattrichtige Platane  
Zerische  
Ungarische Eiche  
Winterlinde  
Ungarische Silberlinde

Ortsrand-Hecke:

Kornelkirsche  
Hartleib  
Haselnuss  
Apfelorn  
Oleiflor  
Ginster  
Sanddorn  
Liguster  
Holzapfel  
Deutsche Mispel  
Slehe  
Hundsrose  
Holunder  
Fächerahorn  
Wulgarer Schneeball

Acer monspessulanum  
Carpinus betulus  
Castanea sativa  
Cornus sanguinea  
Fraxinus ornus  
Juglans regia  
Malus sibirica  
Ostrya carpinifolia  
Platanus acerifolia  
Quercus cerris  
Quercus ilex  
Tilia cordata  
Tilia tomentosa

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Cornus avellana  
Crataegus laevigata  
Elaeagnus  
Genista  
Hippophae rhamnoides  
Ligustrum vulgare  
Malus sylvestris  
Mespilus germanica  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Sambucus  
Syringa  
Viburnum lantana

Innere Begrünung / Dachbegrünung:

Es wird die Verwendung trockenheitsresistenter Stauden und Gehölze empfohlen. Es werden die gängigen und geprüften Staudenmischpflanzungen empfohlen.

Ansaaten:

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 BauVO)

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 BauVO)

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)

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

3.2 Altlasten und Altbaubegrünungen

Altbaubegrünungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf abgelegte Abfälle (Altbaubegrünungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverursachende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verschmutzungen), Bodenveränderungen 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. 159 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 Bauführer/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, einplanen können. Die Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauvergebern zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von den Bauvergebern/Bauführern finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungslage als Aufgaben zu übernehmen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierern o.ä. nicht beseitigt oder von ihnen angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19733 und der DIN 18935 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 Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gelände) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden, sind die Kosten für die Entsorgung des Bodens anzusetzen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humusartiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdkörper zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, die binnen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausschließen 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 Baustelleneinfälle (z.B. Follen, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Ab- bzw. Auffüllmaterial (Mülldeponie, Baugruben, Arbeitsgraben) verwendet werden.

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Bauschutt zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Lagerung des humusartigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Verunreinigung sollte geachtet werden.

Auflösungen:

Auflösungen dürfen nur auf einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Bauschutt) zu berücksichtigen. Reststoffe/Abfälle mit den Zuordnungswerten 2.1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA TR 20 M Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe § 12 BbodSchV der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter: www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.6 Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgemäß zu entsorgen und einer den R. d. 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 Niederschlagswasserentwässerung 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 ableitungsbetonnten 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 anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt 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 breitflächige Versickerung ist erlaubd. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (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 Regenerereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf geflorenem Untergrund, bei Schneeschmelze 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.

Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge 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 Baulinienplanung berücksichtigt werden.

3.9 Wasserwirtschaft

Festgesetzte 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 Eingriffs 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 Löschwasser Versorgung

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 leitungsgemäßen 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 Löschwasser Versorgung gewährleistet ist.

3.13 Stellplätze

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

3.14 Telekom

Für 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 Abwärtswärmen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzuführungen angefahren werden können.

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

3.15 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt i. H