1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind gem. § 20 (2) BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Höchstzahl der Vollgeschosse je Wohngebäude wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
Baugebiet „A"
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Traufhöhen an der Straße „Hinterweg" ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).
Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

Baugebiet „C und D"
Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite mit der Linie des gemittelten Geländeverlaufs, zu messen in der Mitte der Außenwand. Sollte die Bodenplatte des Gebäudes bzw. die sichtbare Unterkante der Außenwand oberhalb des gemittelten Geländeverlaufs liegen, so dass kein Schnittpunkt gemäß obiger Definition vorhanden ist, so ist zur Ermittlung des Bezugspunktes eine fiktive Linie von der Mitte der Außenwand der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudeseite auf die Linie des gemittelten Geländeverlaufs zu ziehen und von dort das Maß zu nehmen.
Wird das Gelände am Bezugspunkt abgetragen bzw. liegt die sichtbare Unterkante der Außenwand unterhalb des gemittelten Geländeverlaufs, so ist die festgesetzte Traufhöhe sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um das Maß der Abtragung zu reduzieren.
Den Bauantragsunterlagen ist eine Schnittzeichnung mit der Darstellung des gemittelten Geländeverlaufs und dem zu errichtenden Gebäude beizufügen.
Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sollte zum besseren Verständnis, anhand einer Schnittzeichnung, die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten, sowie der Bestandsbauten dargestellt werden, damit anhand der Zeichnungen eine Beeinträchtigung der angrenzenden Kulturdenkmäler (Denkmalzone „Untere Hauptstraße 66 – 132") ausgeschlossen werden kann.

1.3 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und Nebengebäude sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Überbauter Fläche).
Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, mit der Einschränkung, dass im Vorgartenbereich ausnahmsweise Stellplätze zugelassen werden können; dabei dürfen 50 % - einschließlich der Zufahrten – nicht überschritten werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster und Rasengittersteine) auszuführen. Die restlichen Flächen des Vorgartenbereiches sind gärtnerisch anzulegen.
In den Baugebieten „C" ist auf der dafür ausgewiesenen Fläche die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

1.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.

1.5 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche werden in der Planzeichnung Zufahrten verbindlich festgesetzt.

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 Baufeldräumung
Notwendig werdende Gehölzrodungen und –rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
Abriss der im Planungsgebiet stehenden Gebäude – der Garage und des Schuppens – im Winter, um eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudewohnenden Fledermausarten zu vermeiden. Ein Abriss der Gebäude in den Sommermonaten ist möglich, sofern durch einen Fachgutachter bestätigt wurde, dass die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss von Fledermäusen und Brutvögeln unbesiedelt sind.

1.6.2 Anlage von eidechsengeeigneten Strukturen im Südteil des Flurstücks 2017
Im Süden des Flurstücks 2017 ist die Anlage einer Zisterne geplant. Nach Fertigstellung des Neubaus und nach Einbau der unterirdischen Zisterne wird der südliche Teil dieses Flurstücks eidechsengerecht entwickelt:

- Entwicklung von Magergrünland durch Einaaat einer Wiesenmischung regionaler Herkunft,
- Ausbringen von Gesteinsstrukturen als Sonnen- und Versteckplätze,
- Pflanzung einzelner Sträucher mit geringer Zielhöhe als Versteckplätze und zur Thermoregulation bei starker Sonneneinstrahlung und/oder Hitze,
- Anlage einer Sandlinse 2,00 x 1,50 x 0,75 cm (L x B x T) als Eiablagesubstrat. Der Bereich ist durch einen regelmäßigen Grünlandschnitt offenzuhalten.

1.6.3 Ökologische Baubegleitung
Die fachgerechte Umsetzung der einzelnen aufgeführten Maßnahmen ist durch eine von den ausführenden Baufirmen unabhängige ökologische Baubegleitung zu überprüfen und sicherzustellen.

1.6.4 Monitoring der Zauneidechse
Die Eignung der Zauneidechsen-Ausgleichsflächen sowie deren Besiedlung ist durch die Zielart im 1., 3. und 5. Jahr nach Beendigung der Bauarbeiten durch eine Reptilienfachkraft überprüfen und dokumentieren zu lassen. Hierzu sollten mindestens vier Begehungen pro Erfassungsjahr angesetzt werden. Sollten Defizite bei Pflege und Entwicklung des Eidechsen-Ausgleichshabitats auftreten, sind diese nach Vorgabe des Monitorings zu beheben.
Über die Anordnung eines Monitorings und deren genaue Ausgestaltung entscheidet die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

1.7 Flächen zur Belastung mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
Befugnis zum Begehen und Befahren zugunsten der Eigentümer des jeweils hinterliegenden Grundstückes, sowie Befugnis zur Anlage und dauerhaften Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten dieser Grundstücke sowie zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung.

1.8 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Garagenzufahrten usw.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.9.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken
Je Baugrundstück in der Z. Baureihe ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum - vorzugsweise ein Obstbaum - zu pflanzen.
Auf die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz wird hingewiesen.

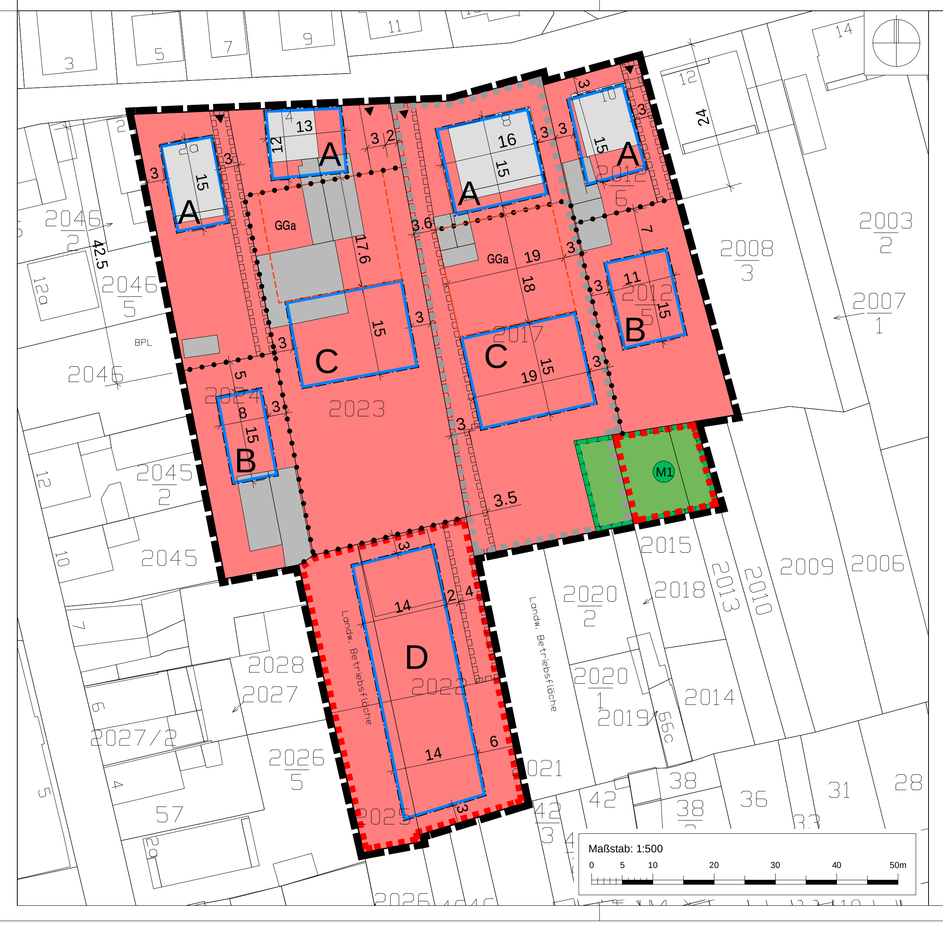
1.10 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
1.10.1 Anlage von eidechsengerechten Strukturen als Ausweichhabitat (CEF-Maßnahme)
Um im Zuge der Baufeldfreimachung verlorengehende Habitatstrukturen von Reptilien – und hier im speziellen der Zauneidechse – zu ersetzen, ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme das Herstellen von Ausweichhabitaten für Reptilien umzusetzen.
Ausgleichshabitate für Zauneidechsen werden auf einer Fläche von ca. 300 m² entwickelt, die auf der Südostecke des Flurstücks 2017 sowie in den nördlichen Teilen der Flurstücke 2013 und 2015 liegen. Hierbei werden beziehungsweise sind bereits folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Entfernen der Gehölze entlang der Grenze zwischen den Flurstücken 2015 und 2017 (bereits teilweise durch Rodung der dort stehenden, fremdländischen Nadelgehölze umgesetzt) unter Erhaltung kleinerer Gebüsche zur Lichtstellung einer bestehenden, kleinen Natursteinmauer und weiterer eidechsengeeigneter Strukturen auf Flurstück 2015,
- Entfernen der bestehenden Grasnarbe auf dem gesamten Bereich des zum Flurstück 2017 gehörenden Bereichs der Ausgleichsfläche,
- Ausheben des anstehenden Unterbodens bis mindestens 40 cm Tiefe im Norden des zum Flurstück 2017 gehörenden Bereichs der Ausgleichsfläche auf einer Länge von ca. 7 und einer Breite von mindestens 2,5 m, vertiefen des Aushubs auf 150 cm auf den südlichen 2 lfm, einbringen von losen Bruchsteinen mit einer Kantenlänge von 10 - 30 cm in die ausgehobene Grube, wobei zur Anlage eines frostfreien Überwinterungshabitats der tief ausgehobene, südliche Bereich zur nach Süden hin angrenzenden Fläche niveausgleich mit 20 cm Erde überdeckt wird,
- Pflanzung jeweils einer Heckenrose (Rosa canina) am Nordrand der Gesteinsstrukturen und in der südlichen Hälfte des Flurstücks 2017 als Schattenspender bei starker Sonneneinstrahlung und größer Hitze zur Thermoregulation der wechselwarmen Tiere sowie als Versteckplatz bei drohender Gefahr (Hauskatzen),
- Aufschichten eines Holzhaufens aus Stammholz oder großen Ästen mit den ungefähren Maßen von 200 x 125 x 80 cm (L x B x H), wahlweise auch Auslegen eines größeren Wurzelstubbens im übererdeten Winterhabitat auf Flurstück 2017,
- Einsaat des südlichen Bereichs des Flurstücks 2017 einschließlich des Winterhabitats mit einer Wildblumenmischung lokaler Herkunft auf dem anstehenden Rohboden,
- Um eine optimale Entwicklung der Fläche und eine Nutzbarkeit für die Zauneidechse zu gewährleisten, sind die Grünflächen des Ausgleichshabitats zweimal jährlich zu mähen, wobei jeweils die Hälfte der Fläche gemäht wird und die andere Hälfte stehen bleibt. Eine Vollmahd sollte alle zwei Jahre im Herbst erfolgen.
- Roden eines Buchsbaums und einer Eibe auf der Grenze zwischen den Flurstücken 2015 und 2017, Ausbeuteschaft der dort noch vorhandenen Gehölze,
- Roden eines jüngeren Nussbaums in der Nordwestecke des Flurstücks 2015,
- Roden eines jungen Ahorns vor einer vorhandenen, südexponierten Trockenmauer und Freihalten der Mauerstrukturen auf Flurstück 2015,
- Entfernen einer Kunststoff-Teichschale auf Flurstück 2015 und Verfüllen der Grube mit Flusssand als Eiablagesubstrat, randliches Einbringen eines Versteck- und Sonnenplatzes durch Schüttung eines Steinhaufens aus groben Bruchsteinen (Kantenlänge 10 - 30 cm) oder durch Lagerung von Holz, sodass ein Lückensystem entsteht.
- Bei Bedarf Rückschnitt der Gehölze am Nordrand des Flurstücks 2015 und auf Flurstück 2013, um eine ausreichende Besonnung des Eidechsenhabitats zu gewährleisten.

Durch die Lichtstellung und das Ausbringen von Gesteins- bzw. Gehölzstrukturen sowie die Anlage einer Sandlinse können bestehende Habitate auf den Flurstücken 2013 und 2015 so aufgewertet werden, dass sie bereits im Folgejahr nach ihrer Anlage Lebensraum für die Zauneidechse bieten. Die Strukturen auf dem der Ausgleichsfläche zugeordneten Teil des Flurstücks 2017 dürften erfahrungsgemäß zwei bis drei Jahre Entwicklungszeit benötigen, bis sie einen vollwertigen Zauneidechsen-Lebensraum darstellen – wobei das Winterhabitat schon direkt nach dessen Anlage nutzbar sein dürfte.

1.10.2 Vergrämen und Abfangen von Zauneidechsen aus dem Baufeld
Die auf einem ehemaligen Beet, das sich derzeit eher als Blumenrabatte darstellt, südlich des Bestandsgebäudes auf Flurstück 2017 siedelnden Zauneidechsen werden durch Rückschnitt der Vegetation und durch Beseitigung aller potenziellen Versteckplätze in Form von Gesteinsstrukturen nach Möglichkeit aus dem Baufeld vergrämt. Wiederholte Mahd und Kurzhalten der Vegetation südlich des zum Abriss vorgesehenen Schuppens am Nordrand des Flurstücks 2022.
Sollten – wovon auszugehen ist – nach dem Vergrämen noch Tiere zumindest im Bereich des ehemaligen Beetes verbleiben, sind diese abzufangen und auf die abgezäunte (vgl. Ziffer 1.10.3), im Vorfeld neu hergerichtete Ausgleichsfläche (vgl. Ziffer 1.10.1) umzusiedeln. Günstigerweise erfolgt die Umsiedlung im April in einem Zeitfenster zwischen dem Ende der Überwinterungszeit und dem Beginn der Eiablage. Ein weiteres günstiges, allerdings kleineres Zeitfenster ergibt sich nochmals nach dem Schlupf der Jungtiere und dem Einwintern der Altriere ab Anfang September.
Für die Zauneidechse kann angenommen werden, dass sie in nicht zu dicht überbauten Bereichen diffus den gesamten, südexponierten Hang östlich der Augustastraße – zwischen Am Hinterweg im Norden und Untere Hauptstraße im Süden – besiedelt und somit ein kleinräumiges Ausweichen in Nachbargrundstücke durchaus möglich ist.

1.10.3 Auszäunen der Zauneidechsen-Ausgleichsfläche, um ein Wiedereinwandern von Eidechsen in das Baufeld zu verhindern
Die Zauneidechsen-Ausgleichsfläche wird im Norden und Westen auf deren Anteilen auf Flurstück 2017 durch einen eingegrabenen Reptilienzaun aus stabiler Wurzelschutz-Folie gegenüber dem geplanten Eingriffsbereich abgezäunt, wobei der Zaun im Süden des Flurstücks 2017 nach Westen hin bis zu dem vorhandenen Weg zu dem Schuppen auf Flurstück 2022 verlängert wird. Hierdurch und durch die bestehenden Barrieren am Ostrand von Flurstück 2017 lässt sich verhindern, dass eventuell in die Ausgleichsfläche umgesiedelte Eidechsen (vgl. Ziffer 1.10.2) in das Baufeld zurückwandern. Der Zaun ist solange zu erhalten und zu warten, bis die Erdbauarbeiten abgeschlossen sind.
Sollte es sich als notwendig erweisen, den abzureißenden Schuppen auf Flurstück 2022 gegen das Einwandern von nördlich davon siedelnden Tieren zu sichern, kann dort ggf. das Stellen eines mobilen Fangzaunes notwendig werden. Über die Notwendigkeit dieser Maßnahme entscheidet die ökologische Baubegleitung.



Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Traufhöhe, Gebäudehöhe	Bauweise
max. Zahl der Wohneinheiten	

A

WA	II
0,4	0,8
TH = 6,50 m	E
max. 2 WE	

B

WA	I
0,4	0,5
TH = 4,00 m	E
max. 1 WE	

C

WA	III
0,4	1,2
GH = 9,00 m	E
max. 6 WE	

D

WA	II
0,4	0,8
TH = 6,50 m	E
max. 2 WE	

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
Als Dachform werden geneigte Dächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Die Dachneigung darf für freistehende Gebäude im Baugebiet 30° - 38° betragen.
Im Baugebiet „C" ist als Dachform auch das Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
Im Baugebiet „D" ist als Dachform auch das Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Dachfarbe: rot – rotbraun.
Für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietseheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten sind nicht zulässig.

2.3 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Gemäß § 88 Abs.1 Nr.8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Grundstück herzustellen sind.

Anhang Pflanzenvorschlagsliste
Hausgarten-Auswahl

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Weißdorn	Crataegus laevigata i. S.
Gleditschie	Gleditsia triacanthos i. S.
Elbemandel	Prunus dulcis
Traubeneiche	Quercus petraea
Robinie	Robinia pseudoacacia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

Obstgehölze
Alte Hochstamm-Obstbaumsorten:

Apfel:	Boskop
	Gewürzluiken
	Grawensteiner
	Klarapfel
	Roter Berlepsch
Birne:	Clapps Liebling
	Gellerts Butterbirne
	Gute Graue

Sträucher

Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schmetterlingsflieder	Buddleia in Sorten
Bartblumenstrauch	Caryopteris clandonensis
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Forsythie	Forsythia intermedia
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Flieder	Syringa vulgaris
Eibe	Taxus baccata u.a.

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

TH, GH Traufhöhe, Gebäudehöhe

II max. Zahl der Vollgeschosse

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

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Einfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

ME Maßnahmenfläche - Ausgleichsfläche für Eidechsen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

GGa Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Wohngebäude vorhanden

Nebengebäude vorhanden

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia macr.
Waldreben in Arten	Clematis – Arten
Schlingknöterich	Fallopia aubertii
Efeu	Hedera helix
Geißblatt Arten	Lonicera – Arten
Wilder Wein	Parthenocissus tri. „Veitchii"
Weinrebe	Vitis vinifera

3 Hinweise

3.1 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 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 entbindet Bauträger/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 der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ähnl. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Plangebietes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um urnenfelderzeitliche Brandgräber im Bereich der Habertsgasse (Fdst. Herxheim 80). Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist eher nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben die genannte Fundstelle berührt.

3.2 Altlasten
Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 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 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt.

3.4 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Hinsichtl. 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 erlaubnisfrei. 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.

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 Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger 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 Fremdgeruch 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 Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Wallden, Baugrube, 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 während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, 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 technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „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 zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef rlp.de) hingewiesen.

3.6 Telekom
Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern – Pirmasenser Straße 65 in Verbindung zu setzen.

3.7 Ver- und Entsorgung
Die bisherige Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Kanal, Wasser und Strom vom Hinterweg wird nicht verändert. Somit sind auch die neuen Nutzungen im rückwärtigen Grundstücksbereich an die bestehenden Versorgungsleitungen anzuschließen.
Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.8 Radonprognose
Das Plangebiet liegt i. W. innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie 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. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. 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 Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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

3.9 Gasversorgung
Gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung der Thüga Energienetze GmbH zwingend einzuhalten.

3.10 Wasserwirtschaft
Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Gewässer noch Überschwemmungsgebiete vorhanden.

3.11 Starkregen / Überflutungsvorsorge
Insbesondere bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer kann es im Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem zu Überlastungen kommen. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Starkregenereignisse große Schäden zur Folge haben können. Im Gegensatz zu großräumigen Hochwasserereignissen können Überflutungen durch lokale Starkregenereignisse sehr viel schneller zu örtlichen Überschwemmungen führen. Aufgrund des Klimawandels können solche Ereignisse zukünftig häufiger auftreten.
Unter www.hochwassermanagement.rlp.de kann der Leitfaden: "Starkregen - Was können Kommunen tun?" heruntergeladen werden. Außerdem wird auf folgende Publikation der DWA/BWK verwiesen:
DWA-Themen HW 4.2 - T1/2013 - August 2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten -Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge — T1/2013.

3.12 Pfalzwerke
Es ist erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) einholen.

3.13 Bewilligungsfeld Erdwärme
Es wird darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet von dem Bewilligungsfeld für Erdwärme "Storchenaue" überdeckt wird.
Die Inhaberin des Bewilligungsfeldes für Erdwärme ist die Firma Deutsche Erdwärme GmbH, Marktplatz 3, in 82031 Grünwald.
Bei genaueren Planungen und Vorhaben wird empfohlen sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

3.14 Vodafone
Es wird darauf hingewiesen, dass 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 es erforderlich mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag an TFR.Stuttgart.SVV@Vodafone.com zu stellen, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen, sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlag