PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Festgesetzt ist allgemein eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Gemäß Planeinschrieb sind im WA 1 maximal zwei Vollgeschosse und im WA 2 maximal drei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3 Wand- und Firsthöhen
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximalen Wand- und Firsthöhen wie folgt bestimmt:
WA 1:
Wandhöhe (WH)max. 6.80 m
Firsthöhe (FH)max. 10.00 m

WA 2:
Wandhöhe (WH) max. 9.80 m
Firsthöhe (FH) max. 11.75 m

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wand- und Firsthöhen wird der höchste Punkt der Straßenoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bestimmt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:
- Der Hochpunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberkante Dachhaut gemessen jeweils in Gebäudemitte. Bei Flachdächern ist der Hochpunkt die Oberkante Attika.
- Die Wandhöhe gilt nicht für Attikageschosse, Gauben und sonstige zulässige Dachaufbauten.
- Oberhalb der festgesetzten max. Wandhöhe ist weiterhin im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ein Staffelgeschoss zulässig.
- Aufgesetzte Geländer zum Erreichen der erforderlichen Brüstungshöhe sind bei der Berechnung der Wandhöhe nicht zu berücksichtigen.
- Bei Pultdächern gilt als Wandhöhe der obere Wandabschluss des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut; als Firsthöhe der obere Wandabschluss des höheren aufgehenden Mauerwerks der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen wird wie folgt definiert:
- Der Hochpunkt der Firsthöhe wird gemessen im Senkrechten zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Dachkonstruktion (Firstzeigel). Bei anderen Dachformen gilt die obere Gebäudekante als Firsthöhe.
- Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachgauben muss die jeweilige Firsthöhe des Hauptdaches um mind. 1.0 m unterschreiben.
- Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für technisch notwendige Anlagen (z.B. Schornsteine, Überfahrten von Aufzügen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist dabei von der Zulässigkeit zur Errichtung solcher Nebenanlagen ausgenommen. Bei der Errichtung von Grenzbauten sind die Abstandsbestimmungen der LBauO zu beachten.
Anlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

1.4 Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Baugrenzen gemäß Planeinschrieb. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. notwendige Treppen, Dachvorsprünge, Vordächer, Eingangstreppen usw.) ausnahmsweise geringfügig überschritten werden.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Grundstücken und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude beträgt bei:
- Einzelhausbebauung max. 2 Wohnungen
- Doppelhausbebauung max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte
- Mehrfamilienhäusern max. 7 Wohnungen

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
An der Einmündung in die Luitpoldstraße (L 542) werden in der Planzeichnung Sichtfelder festgesetzt. Die Sichtfelder sind gemäß § 27 (2) Landesstraßengesetz sowie RAL 2012 von ständigen Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsunternehmen, der Gemeinde bzw. Verbandsgemeindewerke und den Anliegern einzuräumen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.10.1 Maßnahme 1 - Beleuchtung
Für die Straßenbeleuchtung sind insekten- bzw. fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED, o.ä.)

1.10.2 Maßnahme 2 – Baum- und Gehölzrodung
Die Rodung von Gehölzen im Zuge der Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

1.10.3 Maßnahme 3 – Boden und Oberboden
Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18195 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Wiesen, Böschungen, Graben) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. ggf. durch Absperrungen zu sichern.

1.10.4 Maßnahme 4 – Versiegelungen
Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (wie Schotterrasendeckschichten, weitfugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster", Pflaster ohne Fugenverguss u. ä.) zu verwenden.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.11.1 Einzelpflanzgebote Baugrundstücke
Je Baugrundstück ist ein Hochstamm oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Örtliche Bauvorschriften
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Fassadengestaltung
Äußerwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig. Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig.

2.1.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung
Zulässig sind geneigte Dächer und Flachdächer. Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude. Die Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und Zwerchgiebel.
Als Dachform für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind allgemein Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Die Dachdeckung hat sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit zu erfolgen. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer oder Blei sind unzulässig.
Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und thermischen Solamutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten
Die Gesamtbreite aller Dachgauben und Dacheinschnitte darf max. 1/2 je Dachlänge betragen. Dachgauben und Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,0 m haben.
Es sind nur ein Dachgaubentyp oder ein Dacheinschnitt je Dachseite zulässig. Darüber hinaus sind Nebengiebel bis zu einer Breite von 5,0 m und einer Firsthöhe bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem Hauptfirst zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietseinheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen.

2.3 Gestaltung der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Offene Stellplätze, sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengitter, o.ä.) auszuführen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Die Stellplatzverpflichtung für die Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Anhang Pflanzenliste
Sträucher
Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Kornelkirsche	Cornusmas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Kriechende Rose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Bibernell- Rose	Rosa pimpinellifolia
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Essigrose	Rosa gallica
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Flieder	Syringa vulgaris
Gartenjasmin	Philadelpus coronarius
Schmalblättriger Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Sommerflieder	Buddleja davidii
Strauchrosen	Rosa spec.

Bäume
Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Maulbeerbaum	Morus alba
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grünerle	Alnus incana
Kastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter
3.1 Lärmschutz
Aufgrund der Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie durch die angrenzende Skateranlage wird eine mindestens 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze des gemeindeeigenen Grundstücks Fl.-St.-Nr. 10387 nach den Vorgaben des Lärmgutachtens erforderlich. Die geplante Lärmschutzwand soll sich in Bezug auf Gestaltung und Ausführung an der bereits bestehenden Lärmschutzwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze orientieren. Auf den im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 20.05.2016 durch das Ingenieurbüro für Bauphysik wird verwiesen. Eine Zusammenfassung des Untersuchungsberichts befindet sich in der Be-gründung unter Ziffer 4.6.2 Sport- und Freizeitlärm.

3.2 Abgrenzung von Straßenflächen
Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktionen der straßenerfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund reichen können.
Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.3 Altlasten und Altablagerungen
Aufgrund der Historie ergeben sich auf dem gelanten Gelände folgende altlastenrelevante Verdachtsflächen:
- Baustoffhandlung: Altlastenrelevant sind hier die ehemaligen Lagerflächen, Heizung und Heizöltanks.
- Ehemalige Tankstelle: Östlich des Plangebietes befand sich auf dem Grundstück Nr. 10438, Luitpoldstraße 62 eine Tankstelle. Diese wurde 2013/2014 saniert. Die Sanierung reichte bis an die Grundstücksgrenze.
- Anthropogene Geländeauffüllungen: Die benachbarten Grundstücke sind aufgefüllt, deshalb ist auch innerhalb des Plangebietes mit einer Auffüllung von ca. 1-2 m zu rechnen.

Die genannten Verdachtsflächen sind im Zuge von orientierenden technischen Altlastenkundung im Rahmen eines Bodengutachtens zu überprüfen.
Bei einer Umnutzung auf eine hochwertige wohnbauliche Folgenutzung ist auf dem Standort der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen. Dies hat gemäß den Vorgaben der BBodSchV zu erfolgen. Hierbei sind die einzelnen Wirkungspfade zu betrachten und eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter durchzuführen.
Bei Bohrungen z.B. zur Nutzung von Erdwärme für Wärmepumpen könnten Sperrschichten durchbohrt und bisher unbelastete Grundwasserleiter angeschnitten werden. Hier ist durch entsprechende Auflagen und Nachweise sicher zu stellen, dass bestehende Kontaminationen nicht auf bisher unbelastete natürliche Ressourcen übergehen. Sofern weitere 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.

3.4 Archäologische Denkmalpflege
- 1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

- 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällige kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.

- 4. 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.
- 5. Es wird darauf verwiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 - 5 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.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Südlich grenzt ein Panzergraben an das Planungsgebiet. Dieser Panzergraben ist Bestandteil des Flächendenkmals Westwall, das lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt.
Bei Ausschachtungsarbeiten können noch unterirdisch vorhandene Bauwerksreste und militäri-sche Fundgegenstände aufgefunden werden. In diesem Fall ist die Direktion Landesdenkmalpflege unmittelbar zu beteiligen.

3.5 Baugrund
Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

3.6 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 Vertieb 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 Naturhaushaltes 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 (Mulden, 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, Phacelie 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.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.7 Radonbelastung
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.
Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
Studien des Landesamtes 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).

3.8 Abstandsregelung
In Bezug auf Einfriedungen bzw. Pflanzabstände sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.9 Grundwasser
Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Kreisverwaltung als Untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.10 Gasleitung
Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988.

3.11 Brauchwasernutzung
§ 13 der TrinkwV 2001 regelt die Anzeigepflichten von Wasserversorgungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt. Absatz 3 befasst sich speziell mit Anlagen, die nicht die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch haben (Brauchwasseranlagen) und die zusätzlich zu den Trinkwasserversorgungsanlagen installiert werden. Es müssen Neuinstallationen sowie bereits betriebene Anlagen angezeigt werden.
Die Gesundheitsämter registrieren die angezeigten Brauchwasseranlagen und prüfen diese vor Ort im Einzelfall.
Das Infektionsschutzgesetz und die Lebensmittelverordnung sowie das Lebensmittelbedarfsgegenständegesetz müssen hierbei eventuell mit einbezogen werden.
Brauchwasseranlagen dürfen auf keinen Fall negative Auswirkungen auf Trinkwasserein-richtungen haben. Eine direkte Verbindung der Rohrleitungen zum Trinkwassernetz ist gemäß § 37 Infektionsschutzgesetz und der Trinkwasserverordnung untersagt.
Die Trinkwassernachspeisung muss durch freie Ausläufe erfolgen. Näheres regelt die DIN 1988 und DIN 1989. Nicht – Trinkwasseranlagen sind hierbei farblich und schriftlich zu kennzeichnen. (§ 17, Abs. 2 TrinkwV 2001). Eine Brauchwasseranlage sollte durch einen Fachbetrieb installiert und gewartet werden.

3.12 Regenwasser
Gemäß § 55 Abs. 2 Satz WHG soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, möglichst verwertet oder versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.
Das Niederschlagswasser der bestehenden Gebäude, sowie der befestigten Hofflächen wird derzeit unmittelbar in den Vorfluter (Panzergraben) abgeleitet. Hierbei handelt es sich um eine private Entwässerungsleitung, die in den Vorfluter einleitet. Dieses Entwässerungssystem – Ableitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter – soll für den Bereich der geplanten Bebauung beibehalten werden.
Der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers wird empfohlen. Die Zisternen können für Brauchwasser unter Einhaltung des Technischen Regelwerks und Gießwasser genutzt werden. Zisternenüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.
In Bereichen von Altablagerungsflächen wird empfohlen, auf die Nutzung von Gartenbrunnen (Belastung des Grundwassers) zu verzichten.
Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter (Panzergraben) ist darauf zu ach-ten, dass bei Starkregenereignissen die unterhalb liegenden Grundstücke (in Richtung Osten – Bachlauf) nicht überschwemmt werden.

3.13 Klassifizierte Straßen
Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen (hier: L 542) sowie des Gehweges ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.
Der Landesstraße 542 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungs-gemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.
Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer (z.B. durch Solaranlagen) auf den klassifizierten Straßen ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.
Sofern bei Baumaßnahmen Straßeneigentum bzw. Straßenanlagen geändert werden, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Hierzu sind dem LBM rechtzeitig die Detailpläne zur Genehmigung vorzulegen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Fall erst nach Genehmigung der Pläne mit den Arbeiten im Bereich der Landesstraßen begonnen werden darf.
Sofern Leitungen in Straßeneigentum verlegt werden, bedarf es vor Beginn der Arbeiten einer vertraglichen Regelung. Hierzu sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten (mindestens 4 Wochen) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

3.14 Rettungswege und Löschwasserversorgung
Wenn bei Objekten die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden soll, ist zu beachten, dass die Erreichbarkeit (Anleiterbarkeit) gegeben ist. Hierbei muss insbesondere die Aufstellmöglichkeit von tragbaren Leitern vorhanden sein. Auch die Erreichbarkeit mit Drehleitern muss ggfs. gewährleistet sein. Darauf ist insbesondere bei der Anlage von Parkplätzen oder Grünflächen zu achten, bei denen der Abstand zum Gebäude vergrößert wird. Auch die Bepflanzung mit Bäumen kann Auswirkungen auf die Anleiterbarkeit haben.
Bei verkehrsberuhigenden Maßnahmen muss darauf geachtet werden, dass auch für Großfahrzeuge der Feuerwehr eine ungehinderte Anfahrt möglich ist.
Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz sollte so sichergestellt werden, dass möglichst kurze Entfernungen zwischen den Hydranten vorhanden sind. Im Einsatzfall (gerade tagsüber mit wenig Personal) lässt sich somit die Zeit zum Aufbau einer Wasserversorgung — und damit die Hilfeleistungsfrist — verkürzen. Im konkreten Fall, sollte im Bereich des Baugebietes ein Hydrant vorgesehen werden, da sich die nächste Wasserentnahmestelle im Bereich der Luitpoldstraße befindet und zur Sicherstellung der Wasserversorgung im hinteren Bereich des Plangebietes eine nicht unerhebliche Zeitverzögerung in Kauf genommen werden muss.
Hydranten sollten so angeordnet werden, dass aufgrund der Lage eine Zugänglichkeit gegeben ist (z.B.: nicht in Parkplätzen). Außerdem sollten Blockierungen im Einsatzfall vermieden werden (z.B.: Hydrant nicht mitten auf einer Kreuzung). Eine Festlegung der endgültigen Standorte sollte nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

3.15 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig im Sinne von § 89 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften nach § 88 LBauO zuwiderhandelt.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1474)

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.07.2016 (BGBl. I S. 1773)

- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015

- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert am 22.12.2015 (GVBl. S. 516)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---