



Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim

Bebauungsplan „Im Niederfeld II“

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

SATZUNGSFASSUNG

02.05.2022

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

 B-PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Klimaschutzgesetz (**KSG**) in der Fassung vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3905).

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximale Traufhöhe, maximale Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Im WA3 und WA4 kann ausnahmsweise die Grundflächenzahl mit den im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nutzungen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden, wenn das gesamte auf der Überschreitungsfläche angefallene Regenwasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird (bspw. Brauchwassernutzung, Regenrückhaltung).

Räumliche Bezugsgröße für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist der als Baugrundstück festgesetzte Teil des Buchgrundstücks.

2.2 Für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH/GH) bzw. obere Außenwandabschlüsse (H) als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse). Abweichend hiervon erfolgt die zeichnerische Festsetzung der unteren Bezugspunkte HBP:

- HBP1: im WA3, da hier die Erschließung des Grundstücks von zwei Seiten erfolgt,
- HBP2: im Wendehammer, da hier die Grundregel nicht angewendet werden kann.

Dies dient der Orientierung und ist im Zuge des jeweiligen Bauvorhabens einzumessen.

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

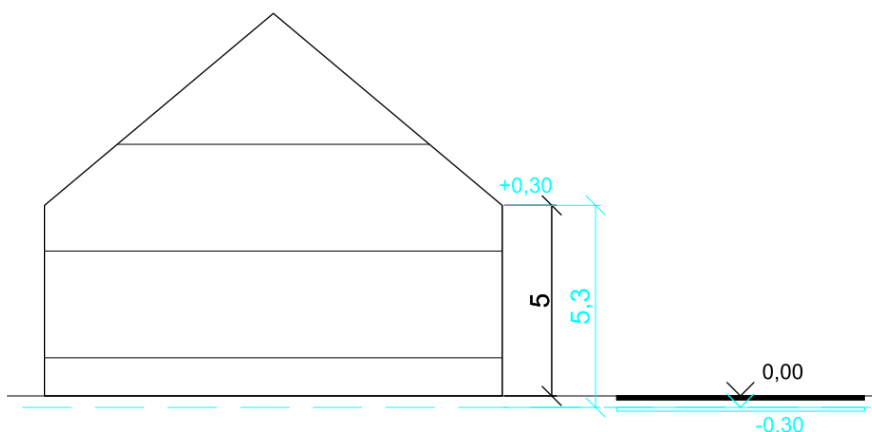
Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der obere Außenwandabschluss des 2. Vollgeschosses H1 (inkl. Oberkante des massiv ausgeführten Teils der Dachterrassenbrüstung) und des Staffelgeschosses H2 (inkl. Oberkante Attika).

| | WA1/ WA2 | WA1/ WA2 | WA3/ WA4 | WA3/ WA4 |
|---|-------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Dachform | TH/H | GH | TH/H | GH |
| Satteldach | 5,00 m | 10,00 m | 6,50 m | 11,20 m |
| gegeneinander geneigtes Pultdach | 5,00 m/ 6,50 m | 11,50 m | | |
| Zelt- und Walm-dach | 6,50 m | 8,00 m | 6,50 m | 11,20 m |
| Flachdach | H1 = 6,50 m | | H1 = 6,50m H2 = 9,50m | |

Bei Wandrücksprüngen und Nebengiebeln - Zwerchgiebeln - darf die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Ausnahmevorbehalt:

Bei Abweichung der Höhenlage der Verkehrsfläche um bis zu -0,30 m ist eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen um bis zu +0,30 m zulässig. Hierzu planungsrechtliche Festsetzung **11**.



2.3 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 gilt die abweichende Bauweise:

- o: Im WA3 gilt die offene Bauweise; es sind nur Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 50,00 m zulässig.
- a1: Im WA1 sind nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.
- a2: Im WA2 sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 14,00 m betragen.
- a3: Im WA4 sind Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Gebäude darf maximal 20,00 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert.

Bei Wohngebäuden dürfen zur Herstellung von Terrassen und Balkonen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden sofern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In den Vorzonen von WA1 und WA2 sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Müllsammelplätzen und Fahrradboxen - und Garagen gem. § 12 BauNVO unzulässig. Zulässig sind Zuwege, Zufahrten zu Garagen sowie Stellplätze.

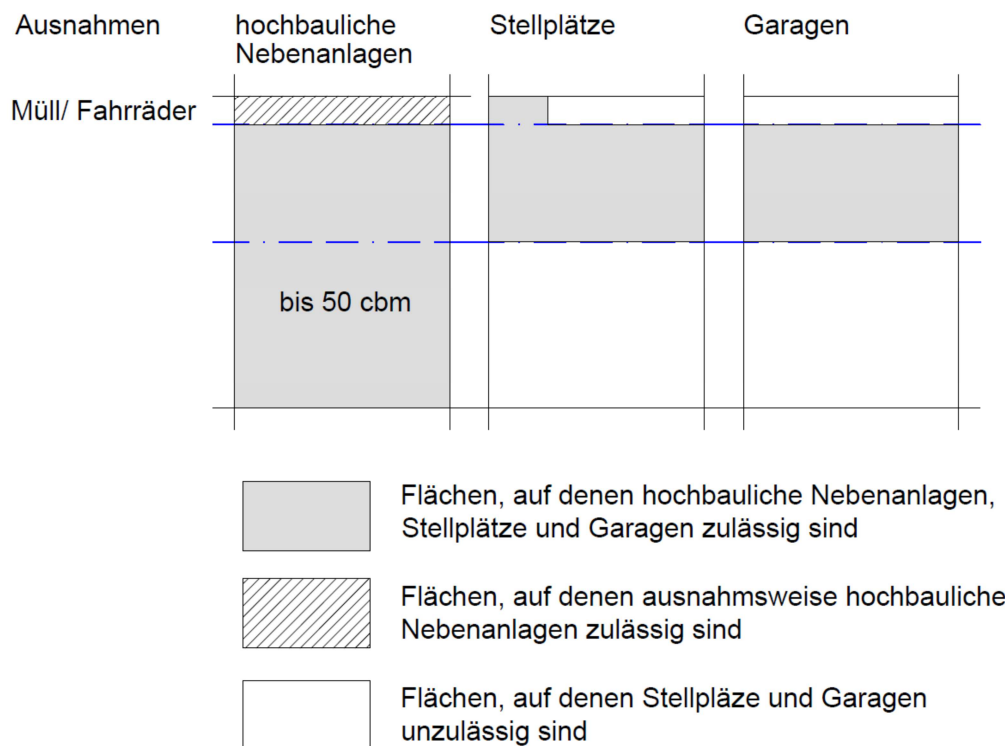
Eine Vorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

- 5.2 Im WA1 und WA2 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlich angrenzenden Bereichen zwischen vorderer und rückwärtiger Baugrenze zulässig.

Zum öffentlichen Verkehrsraum müssen Mindestabstände eingehalten werden:

- mit Garagen 6,00 m,
- mit Carports (nur auf Stützen überdachte Stellplätze, die nach allen Seiten offen sind ohne eigene Seitenwände; ausgenommen von dieser Regelung ist die Hauswand) 1,00 m.

Die Abstandsmaße beziehen sich auf die Gehweghinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche.



5.3 Im WA3 und WA4 sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Im WA4 ist je volle 110 m² eine Wohneinheit zulässig.

7. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die Flächenaufteilung zwischen den Straßenbegrenzungslinien ist unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können sich auch Parkplätze, Bäume, öffentliche Stellplätze und Standplätze für Müllbehälter befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

7.2 An der Mühlhofener Straße K18 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Je Baugrundstück sind Ein- und Ausfahrten an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig:

- im WA1 und WA2 mit einer maximalen Breite von 6,00 m,
- im WA3 und WA4 mit einer maximalen Breite von 12,00 m.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die Fläche **L** ist gemäß Planeintrag mit einem 5,00 m breiten Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

8.2 Die Fläche **LT** ist gemäß Planeintrag mit einem 2,00 m breiten Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Der Leitungsträger oder dessen Rechtsnachfolger ist berechtigt, die in den privaten Grundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Die mit den Leitungsrechten belasteten Flächen L und LT sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Ausnahmsweise sind gepflasterte Flächen zulässig.

8.3 Die private Grünfläche in Überlagerung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses - Außengebietsentwässerung ist mit einem Geh- und Fahrrecht **G-F** zugunsten der Ortsgemeinde zu belasten. Die Verbandsgemeindewerke Landau-Land sind berechtigt, zur Kontrolle und Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Dammes und dessen Begrünung jederzeit das Grundstück zu betreten.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16c, 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Außengebietsentwässerung

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind Grundstücke vor zufließendem Niederschlagswasser nach Westen und Süden durch einen 0,50 m hohen Damm entlang des bestehenden/ neu entstehenden, asphaltierten Wirtschaftsweges zu schützen. Niederschlagswasser wird über Rinne aus Muldensteinen abgeleitet und im Norden an den bestehenden Kanal angeschlossen.

9.2 Grünflächen

9.2.1 Die öffentliche Grünfläche **ÖG** mit der Zweckbestimmung **Blühstreifen** dient der Freihaltung der Gasleitung mit ihren Schutzabständen von baulichen Anlagen und Baumpflanzungen.

9.2.2 Die private Grünfläche **PG** mit der Zweckbestimmung **Ortsrandeingrünung/ Ableitung Außengebietswasser** dient der Herstellung/ Unterhaltung der geplanten Dämme am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes zur Ableitung von Außengebietswasser sowie zur Begrünung des Ortsrandes. Zur dauerhaften Sicherung des Wasserabflusses bei Starkregenereignissen sind weder bauliche Anlagen - auch nach LBauO genehmigungsfreie Anlagen - noch Änderungen des Damms zulässig.

9.3 Natur- und Landschaftsschutz

9.3.1 Öffentlicher Straßenraum

Für die Begrünung des öffentlichen Straßenraumes sind an den in der Planzeichnung

eingetragenen Standorten Bäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Mindestgröße: Hochstamm 3xv. Stammumfang 16-18. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu ersetzen.

Sofern die Baumscheiben als offene Baumscheiben angelegt werden, sind diese durch Ansaat von Landschaftsrasen, alternativ bodendeckende Sträucher, dauerhaft zu begrünen. Sie sind vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen/ Nachsaat so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

Die Baumgruben müssen gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) eine Größe von ca. 12 cbm aufweisen. Die Mindestgröße offener Baumscheiben darf 6,00 qm pro Baum nicht unterschreiten. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,50 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen. Die Größe der Baumgrube ist bereits bei der Herstellung von Straßen- und Wegefläche zu berücksichtigen.

9.3.2 Baugrundstück

Auf allen Baugrundstücken ist jeweils ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestgröße H. 3xv. Stu. 14-16. Alternativ können Obstbäume angepflanzt werden. Größe mind. 10-12 Stu. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Der Baum ist spätestens im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplatzbegrünung

Auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr ist für je fünf angefangene Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

Begrünte Flachdächer/ flach geneigte Dächer

Hauptgebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° mit einer Mindestsubstratschicht von 12 cm und dauerhaften Bepflanzung mit Gräsern, Wildkräutern usw. zu begrünen. Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch als begrüntes Flachdach zulässig. Hierzu bauordnungsrechtliche Festsetzung **1.1**.

9.3.3 Blühstreifen

Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine blütenreiche, extensiv gepflegte Grünlandfläche anzulegen. Ziel ist die Entwicklung eines auf Schmetterlinge und Wildbienen ausgerichteten Lebensraums.

Bei der Ansaat ist regionales Saatgut der UG) zu verwenden.

9.3.4 Ortsrandeingrünung

Die im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Zulässig ist die Bepflanzung mit Stauden, Gehölzen und Sträuchern sowie die Ansaat der Fläche.

Bei Anpflanzungen ist zwingend darauf zu achten, dass der Damm in Form und Funktion dauerhaft erhalten bleibt.

Für die Bepflanzung wird die Verwendung heimischer Gehölze empfohlen. Auf jedem Baugrundstück sollen mindestens 3 verschiedene Gehölzarten gemäß der Empfehlungsliste verwendet werden. Koniferen sind als Ortsrandhecke nicht zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen sowie von Büros entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018) auszubilden. Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus der Planzeichnung und der „Schalltechnischen Untersuchung“ vom 02.03.2021 des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bad Dürkheim (MALO 2021). Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.

Im Plangebiet ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Davon ausgenommen sind Räume, die über Fenster belüftet werden können, die nachts (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) nachweislich einer Gesamtlärmbelastung von weniger als 50 dB ausgesetzt sind.

11. Höhenlage der Straße
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch Eintrag in der Planzeichnung über die Höhenlage der Straßenachse festgesetzt. Eine Differenz von $\pm 0,30$ m ist zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind

- Satteldächer und gegeneinander versetzte Pulldächer mit einer Dachneigung von 25° - 40 °,
- Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pulldächern darf maximal 1,50 m betragen (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste),
- Walm- und Zeldächer 15°- 25°
- Begrünte Flachdächer; hierzu die planungsrechtliche Festsetzung **9.3.2.**

Dächer von Garagen und Nebenanlagen, die vom Hauptgebäude abgerückt sind, sind auch als Flachdach zulässig.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgiebel/ Nebengiebel

Die zulässige Dachneigung von Dachaufbauten ist unabhängig von der des Hauptdaches; die festgesetzte Dachneigung muss nicht eingehalten werden. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachlänge betragen, gemessen vom Schnittpunkt mit der Außenwand. Je Dachseite ist ein Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig.
- Je Gebäude ist ein Nebengiebel bis zu einer Breite von 1/2 der Dachlänge zulässig.
- Die Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Nebengiebel und liegenden Dachfenster müssen zur Giebelwand einen Abstand von mind. 1,50 m haben.
- Die First- bzw. Schnittlinie der Dachflächen der Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Nebengiebel muss senkrecht gemessen mind. 0,75 m unter der Firstlinie unterhalb des Hauptdaches liegen.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die Vorzone darf durch die Herstellung von Zuwegen, Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen sowie Müllsammelplätzen und Fahrradboxen nur zu 50 % versiegelt werden. Die restlichen 50 % der Vorzone sind zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75 % dieser Fläche mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) zu bepflanzen ist.

Eine Vorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Bei Eckgrundstücken gilt die Seite mit dem Hauptzugang als die beschriebene Vorzone.

- 2.2 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/ oder Umpflanzung gegen Einblicke abzuschirmen.

3. Werbeanlagen im WA3 und WA4

(§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBauO)

- 3.1 Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig. Auch Teile von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Dachfläche nicht überragen.
- 3.2 In einem Bereich von 30,00 m parallel zum südlichen Fahrbahnrand der K18 sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig.
- 3.3 Werbesäulen und Werbefahnen dürfen eine Höhe von 6,00 m nicht überragen.
- 3.4 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche ist 1,00 m² Werbefläche zulässig¹.

4. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 4.1 Einfriedungen an der Straßen- bzw. Gehwegseite - entlang der jeweiligen Gehweghinterkante und der seitlichen Grundstücksgrenzen in einer Tiefe bis zur straßen- bzw. gehwegseitigen Baugrenze - dürfen 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
- 4.2 Auf den von der Straßen- bzw. Gehwegseite abgewandten Grundstücksgrenzen sind ab der straßen- bzw. wegseitigen Baugrenze Einfriedungen nur als Zäune oder Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Eine Einfriedung mit Drahtgeflecht ist nur zulässig in Verbindung mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Holzwände, Drahtschotterkörbe, Gabionen und Stabgitterzäune mit durchgezogenen Plastikbändern u.ä. sind unzulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm im Sockelbereich einzuhalten. Ausnahmsweise sind Gabionen in einem regelmäßigen Wechsel mit Zäunen bzw. Hecken zulässig.

Unterer Höhenbezugspunkt ist die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße bzw. des angrenzenden Gehweges in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils tieferliegende Bezugspunkt maßgebend.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

- 4.3 Auf den Grundstücken, die einen Damm zur Ableitung von Außengebietswasser besitzen, ist die Einfriedung so herzustellen, dass Form und Funktion des Dammes erhalten bleiben.

¹ Grundstücksgröße WA3 rd. 6125 qm → 60 qm Werbefläche,
Grundstücksgröße WA4 rd. 1220 qm → 12 qm Werbefläche.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Abweichend von § 47 Abs. 1 LBauO sind im WA1 und WA2 je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze anzulegen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Kfz-Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

Im WA3 und WA4 gilt gemäß § 47 Abs. 1 LBauO die VV-Stellplätze. Bei Kommastellen wird die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze nach oben gerundet.

HINWEISE:

1. Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

- 1.1 Die Ortsrandhecke ist im Jahr nach Fertigstellung und Bezug der Häuser anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen dürfen nur schonend gepflegt werden. Ein Auf-den-Stock-setzen ist nur alle 8-10 Jahre zulässig.
- 1.2 Im Einmündungsbereich in die K18 sind die Sichtdreiecke ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

2. Funktionsfähigkeit des Retentionsbeckens und des Ablaufs über den Klingbach

Die Funktionsfähigkeit des dem Plangebiet dienenden Retentionsbeckens und der Ablauf über den Klingbach ist durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern. Dies gewährleistet den Wasserabfluss.

3. Städtebauliche Vereinbarung zur Sicherung des aktiven Lärmschutzes

Im schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 02.03.2021 wird die Verträglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung und der heranrückenden Wohnnutzung weitgehend nachgewiesen. Lediglich die Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte während der Tage der Weinlese bedarf einer Regelung durch aktive Schallschutzmaßnahmen. Da nur aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Lösung dieses Lärmkonflikts zulässig sind, der Aufwand für einen Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand außer Verhältnis zum Nutzen steht, kommen zur Vermeidung von Geräuschemissionen technische Vorkehrungen im Weinbaubetrieb infrage, welche einen nachhaltigen Lärmschutz garantieren.

Zur Sicherstellung des fortlaufenden langfristigen Betriebes des St. Georgenhofes wurde folglich eine **städtebauliche Vereinbarung zwischen dem St. Georgenhof, der Ortsgemeinde und dem Erschließungsträger** geschlossen. Die Vereinbarung legt fest, welche Maßnahmen seitens des St. Georgenhofes umzusetzen sind, um den Lärmschutz für das Neubaugebiet zu erzielen und gleichzeitig den langfristigen Betrieb des St. Georgenhofes sicherstellen. Die Kosten der Maßnahmen werden als Ersatzmaßnahme, d.h. an Stelle einer entlang des Betriebes bzw. Baugebietes verlaufenden Lärmschutzwand, über die Erschließungsmaßnahme getragen.

4. Kreisstraße K18 - Ortsdurchfahrtsgrenze

Von der Kreisstraße K18 zum Baugebiet darf erst nach Fertigstellung der verkehrsgerechten Anbindung zugefahren werden.

Negative Auswirkungen des Gebietes (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straße sind mit geeigneten Mitteln dauerhaft freizuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Kreisstraße ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 30 m zur Kreisstraße, gemessen vom äußeren

Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind dem LBM Speyer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtgrenze.

Dies bedeutet, dass gemäß § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz, mit Hochbauten jeglicher Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen) ein Abstand von 15,00 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der K 18 eingehalten werden muss.

Werbeanlagen sind gemäß § 24 Landesstraßengesetz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen. Die Bauverbotszone gilt daher auch für Werbeanlagen.

Sollen bauliche Anlagen (z.B. Stellplätze, ggf. Einfriedungen, Werbeanlagen) in einer Entfernung bis zu 30,00 m parallel der K 18 errichtet werden so bedarf es gemäß § 23 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung/ Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Nach der vorgesehenen Änderung der Bebauung durch den Bebauungsplan ist eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze vorzunehmen.

5. Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Sollten Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen 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.

6. Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Siedlungsbefunde der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Mühlhofen 1). Wie bereits im Entwurf der Begründung unter „Punkt 13. M Landesarchäologie“ zutreffend dargestellt, waren jedoch bei der Entwicklung des Baugebiets „Am Rosenberg“ keine weiteren archäologischen Befunde bzw. Funde aufgetreten.

Bodeneingriffe sind dennoch auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 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 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1: entbinden Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Außerdem weisen wir darauf hin, 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.

7. Boden und Baugrund

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

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

8. Bodenschutz bei Bauvorhaben/ Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

Bei allen Bau- und Abgrabungsarbeiten ist humoser Oberboden vom Unterboden getrennt auszubauen und der Boden vorrangig einer Wiederverwendung im Gebiet zuzuführen. Die Bewahrung einer grundsätzlichen Wiederverwertungseignung von Aushubmaßen, Straßenaufbruch usw. ist zu gewährleisten. Verbleibende Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

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 Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

9. Bodenaushub - Arsengehalt

Für das Plangebiet haben sich erhöhte Arsengehalte im Boden ergeben (IGB 2021). Diese sind auf Ablagerungen des Klingbachs zurückzuführen und damit geogenen Ursprungs. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde können diese Böden im Bereich des Neubaugebietes wiederverwertet werden.

Bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind die beim Aushub anfallenden Böden gemäß der abfalltechnischen Einstufung und bodenmechanischen Zusammensetzung zu separieren und getrennt zu verwerten oder zu entsorgen. Sollte Aushubmaterial auf einer Deponie entsorgt werden, sind durch das Entsorgungsunternehmen die ggf. zusätzlich benötigten Analysen, Unterlagen, o.ä. frühzeitig zu klären.

Bei den vorgenommenen abfalltechnischen Prüfungen handelt es sich um abfalltechnische Voreinstufungen auf der Basis von punktuellen Aufschlüssen, die den Anforderungen einer repräsentativen Probenahme im Sinne des LAGA-Merkblatts PN 98 nicht gerecht werden können.

Im Falle einer Entsorgung durch Deponierung genügen die vorgenommenen Analysen daher in der Regel nicht den Anforderungen an eine repräsentative Deklarationsanalyse. Inwieweit die abfalltechnischen Voreinstufungen bei der Abfalldeklaration anerkannt werden können, ergibt sich aus der jeweiligen Anlagengenehmigung der Deponie.

Im Falle einer Entsorgung durch Verwertung als Boden in einer Einbaumaßnahme außerhalb einer Deponie oder einer Aufbereitung zur Wiederverwertung in einer Boden-/Bauschutttaufbereitungsanlage der jeweiligen Qualitätsstufe können die vorgenommenen abfalltechnischen Voreinstufungen je nach Verwertungsort oder Aufbereitungsanlage den Anforderungen an eine Abfalldeklaration genügen.

10. Geothermische Nutzung

Hinsichtlich dem möglichen Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen wird auf die interaktive Karte der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz, zur wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Standortbeurteilung (abrufbar unter <https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karten-geothermie/online-karte-standortbewertung-erdwaerme.html>) verwiesen. Die Farbdarstellung in dieser Anwendung gibt einen ersten Hinweis zur Genehmigungsfähigkeit. Detaillierte Auskünfte können Sie über die zuständige Untere Wasserbehörde erhalten.

11. Brauchwassernutzung/ Zisternen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird empfohlen, auf den Baugrundstücken anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung zu nutzen oder als Brauchwasser zu verwerten soweit gesundheitliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dies dient der Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und der Schonung des Wasserhaushalts.

12. Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser - Änderungen des natürlichen Wasserhaushalts

Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen.

Zur Vermeidung und Verminderung der Ableitung von Niederschlagswasser wird empfohlen, befestigte Oberflächen als wasserdurchlässige Beläge wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen o. ä. mit einem Rasenfugenanteil von mindestens 30 % auszubilden. Die Tragschicht sollte ebenfalls wasserdurchlässig hergestellt werden. Auf das Anlegen von Kies- und Schottergärten sollte verzichtet werden.

13. Hinweise zur Festsetzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Außenbereichsentwässerung

Die textliche Festsetzung 9.1 der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Außenbereichsentwässerung erfolgt in Überlagerung der privaten Grünflächen mit Anpflanzbindung.

Die privaten Grundstückseigentümer sind verpflichtet, diese im Rahmen der Erschließung hergestellten und bepflanzten Dämme zu pflegen und zu unterhalten, so dass diese den eigentlichen Zweck, die Ableitung von Außenbereichswasser, erfüllen können. Diese Verpflichtung wird im Rahmen einer **Baulast** im Zuge des Umlegungsverfahrens gesichert.

Den Verbandsgemeindewerken Landau-Land wird zur Kontrolle und Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Dammes und der Begrünung ein **Geh- und Fahrrecht** eingeräumt.

Zur Sicherung der Funktion des Damms zur Ableitung von Außengebietswasser und zur Erhaltung der privaten Begrünung wird für die betreffenden Grundstücke eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** zugunsten der Ortsgemeinde Billigheim-Ingenheim eingeräumt.

Diese Regelungen bedürfen einer dinglichen Regelung durch Eintrag ins Grundbuch sowie einer öffentlich-rechtlichen Sicherung durch **Eintrag ins Baulastenverzeichnis** durch die Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land bzw. im Rahmen des gesetzlichen Umlegungsverfahrens.

14. Höhenlage des Hauseingangs

Ergänzend zur textlichen Festsetzung **11** wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauherr:in darauf zu achten hat, dass die Höhenlage des Hauseingangs oberhalb der Rückstauenebene zu liegen kommt. In Bezug auf Starkregen wird unter **Hinweis 15** auf private Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen verwiesen.

15. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen zum Schutz vor Schäden durch Starkregen

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, kann es bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen.

Der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder <https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/>) aus dem Hochwasser- und Starkregen-Infopakete ist zu entnehmen, dass im Planbereich in Bezug auf Starkregen, mit **potenziellen Überflutungen an Tiefenlinien** (etwa die Hälfte des Planbereichs) zu rechnen ist. Des Weiteren sind geringe bis hohe Abflusskonzentrationen zu erwarten.

Gebäude, die in diesen Bereichen liegen, drohen Schaden zu nehmen, da hier die Gefahr groß ist, dass Wasser in die Gebäude (ggfs. in Keller oder Tiefgaragen) eindringt, sofern im Vorfeld keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden.

Zusätzlich zu der textlichen Festsetzung **9.1** von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (0,50 m hohe Dämme entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs) zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen werden geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser empfohlen, um das vorhandene Schadenspotential weiter zu minimieren. Dabei ist darauf zu achten, dass sich die Situation für die Nachbarn und Untertier nicht verschlechtert:

- erhöhte Schwellen/ Stufen bei Kellerschächten und Hauseingängen
- Tiefgarageneinfahrten mindestens 25 cm erhöht über Gelände- und Straßenniveau
- Keller inkl. aller Öffnungen als dichte Wanne ausbilden
- Flächen möglichst versickerungsfähig erhalten
- Haus höher bauen oder abschirmen
- zusätzliche Wasserspeicher anlegen

- Rückstauklappe einbauen
- Fenster, Türen und Wände abdichten
- betonierte Keller ohne Naturböden
- sichern von Heizungsanlage/ Öltanks
- Verzicht von Steckdosen im Keller
- Tauchpumpe vorhalten
-

16. 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.

17. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen, ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets 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.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Rege/werke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Die Ver- und Entsorgungsträger sind für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahme zu unterrichten.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu unserer bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten.

Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

18. Telekommunikation

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile

einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich.

Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

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

19. Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial 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.

Die Ergebnisse der Radonmessungen sollen dem Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs 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 sollen 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. 1,00 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 LGB. 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).

20. Fassadenbegrünung/ Dachbegrünung

Aus Gründen des klimaangepassten Bauens wird empfohlen, auf jedem Grundstück mindestens 2 Wände von Gebäuden oder Nebenanlagen mit Kletter-/ Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Pro Wand sollte mindestens eine Pflanze verwendet werden. Süd- und Westwände sollten bevorzugt werden.

Ferner wird empfohlen, die Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen extensiv zu begrünen.

21. Blühstreifen

Die 1. Mahd des **Blühstreifens** darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

22. Grenzabstände

Bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz näher bestimmten Abstände von den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Gemäß § 42 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) Einfriedungen 0,50 m zurückbleiben.

23. Amtliches Liegenschaftskataster

Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Es wird nahegelegt, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder einen Planer zu beauftragen.

24. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeinde Landau-Land eingesehen werden.

PFLANZENLISTE:

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung! Im Straßenraum und in den Privatgärten sind neben den unten genannten, auch andere standortgerechte Bäume **und deren Sorten** zulässig. Auf die GALK-Liste in Bezug auf Klimabäume wird hingewiesen.

Bäume und Sträucher sollten mindestens folgende Pflanzqualitäten haben:

| | |
|-------------------------|---|
| Bäume I. / II. Ordnung: | Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, Im öffentlichen Bereich mindestens 3xv. StU 16-18 Im privaten mindestens 3xv. StU14-16 |
| Obstbäume: | Hochstamm mind. StU 10-12 |
| Sträucher: | 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 |

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 Baumgruben sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

| | | |
|---|--|---|
| Bäume I. Ordnung: (insbesondere Sorten) | Spitzahorn Bergahorn Juglans regia Tilia cordata | Acer plantanoides Acer pseudoplatanus Walnuss Winterlinde |
| Bäume II. Ordnung: (mit Sorten) | Feldahorn Frz., Ahorn Hainbuche Weiß-/Rotdorn Magnolie Zierapfel Zierkirsche Mehlbeere Eberesche | Acer campestre Acer monsspessulanum Carpinus betulus Crataegus Magnolia kobus Malus Prunus Sorbus aria Sorbus aucuparia |
| Ortsrand-Hecke: | Feldahorn Hainbuche Kornelkirsche Hartriegel Haselnuss Sanddorn Liguster Heckenkirsche* Mispel Schlehe Johannisbeere | Acer campestre Carpinus betulus Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellane Hippophae rhamnoides Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Mespilus germanica Prunus spinosa Ribes nigrum, rubrum, uva-crispa |

| | | |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ziersträucher: | Hundsrose | Rosa canina |
| | Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia |
| | Weinrose | Rosa rubiginosa |
| | Purpurweide | Salix purpurea |
| | Holunder | Sambucus nigra |
| | Schneeball* | Viburnum lantana |
| | Felsenbirne | Amelanchier |
| | Schmetterlingsstrauch | Buddleia davidii |
| | Deutzia | Deutzia |
| | Hibiscus | Hibiscus |
| | Hortensie | Hydrangaea |
| | Kolkwitzie | Kolkwitzia amabilis |
| | Falscher Jasmin | Philadelphus |
| | Strauchrose | Rosa div. spec. |
| | Spiere | Spiraea |
| Schnitt-Heckenpflanzen: | Flieder | Syringa |
| | Berberitze* | Berberis |
| | Hainbuche | Carpinus betulus |
| | Liguster** | Ligustrum |
| | Spiere | Spiraea |
| Klettergehölze: | Eibe** | Taxus baccata |
| | Clematis | Clematis in Sorten |
| | Efeu* | Hedera helix |
| | Kletterhortensie | Hydrangea petiolaris |
| | Heckenkirsche* | Lonicera in Sorten |
| | Kletterrose | Rosa in Sorten |

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig