

BEBAUUNGSPLAN „AM GAISBERG“

1. ÄNDERUNG – 2. Offenlage

im Verfahren nach §13a i. V. m. §13 BauGB

VG Landau-Land

OG Birkweiler



Juli 2022

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND**
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)

PFLANZLISTE

HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

VERFAHRENSVERMERKE

Planungsbüro WOLF

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf

Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.

Dipl.-Ing. Jochen Ludzay

B.Sc. Vanessa Scherer

Weberstraße 27

67655 Kaiserslautern

Projekt-Nr.: 611

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan „am Gaisberg – 1. Teiländerung“
Ortsgemeinde Birkweiler

Inhalt

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 – 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs.1 u. 6 LBauO)

B PFLANZLISTE

C HINWEISE

D RECHTSGRUNDLAGEN

E VERFAHRENSVERMERKE

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 bis 7 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist folgende Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Tankstellen laut § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone ist die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 festgesetzt.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Höhe der Attika für die Gebäude im Planänderungsbereich werden wie folgt festgesetzt:

WA 1: Attika-Höhe (Doppelhausgebäude): 209,20 m NN

WA 2: Attika-Höhe (Einzelhaus); 211,30 m

Bezugspunkt ist die Rückkante der Straße zum Grundstück und die Mitte der projizierten Gebäudefluchten auf die Straßenkante.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude und je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dabei sind, entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Änderungs- Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 50 qm zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Garagen können als Flachdächer ausgestaltet werden und sind extensiv zu begrünen. Garagen und Nebenanlagen sind mindestens 5,50 m hinter dem öffentlichen Verkehrsraum, auf den überbaubaren Flächen zu errichten.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB)

Das Oberflächenwasser ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen. Das Baugebiet ist an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage anzuschließen.

6. FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB) und VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

6.1 HOCHWASSERSCHUTZ: FLÄCHEN MIT VORKEHRUNGEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE REGELUNG DES WASSERABLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB)

Entlang des Grabens ist ein mindestens 3 m breiter Korridor einzuhalten. (Vergl. Skizze „Graben“ / Gewässerzone 3 m)

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen innerhalb der 10 m Zone Gewässer III. Ordnung, bedürfen neben der baurechtlichen Genehmigung auch der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG / Gewässerzone 10 m)

6.2 LÄRM- UND SCHALLSCHUTZ: VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Planänderungsbereichs am Gebäude und innerhalb ihrer Wohnung vor von außen eintretendem Lärm sind Bauwillige angehalten, durch Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück,

Grundrissgestaltung, und andere mögliche und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen, dass die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Lärmbelastigungen von Seiten des Weinbaubetriebes ausgesetzt wird.

Die Belastung einer möglichen Wohnbebauung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gaisberg“ durch den Straßenverkehrslärm ist unerheblich und weitaus geringer als durch von dem Betriebsgeländes des Weinbaubetriebes während der Weinlese ausgehende Anlagengeräusche. Bei einer an das Betriebsgelände des Weingutes heranrückenden Wohnbebauung ist durch bauliche Maßnahmen zu gewährleisten, dass eine unzulässige Störung der Bewohner der neuen Bebauung durch Anlagengeräusche ausgeschlossen sind.

Die Bauflächen werden mit der Signatur "LM" gekennzeichnet mit Verweis auf die textlichen Festsetzungen:

Der Schutz gegen Außenlärm ist entsprechend DIN 4109-1: 2018-01, Schallschutz im Hochbau, innerhalb von Aufenthaltsräumen erforderlich. Dazu gehören Wohnzimmer; Arbeitszimmer und Zimmer, die der Nachtruhe dienen, wie Schlafzimmer und Kinderzimmer'.

die Aufenthaltsräume des Doppelhauses (westliche Bebauung) sind besonders zu schützen.

Dies betrifft Räume wie Gästezimmer, Büro, Schlafen, Schlafzimmer und Kinderzimmer, Wohnraum, Esszimmer, Küche.

Hier wird für das Außenmauerwerk ein Protonziegel-Mauerwerk mit einem bewerteten Schall-dämm-Maß $R_{u,B} \text{ „r“} >: 48 \text{ dB}$ mit mineralischer Dämmung festgesetzt.

Für die Fenster der Nord- und Ostfassade der westlichen Bebauung (Doppelhaus) werden mit 36 dB, dies entspricht der Schallschutzklasse 3, im Übrigen 34 dB, dies erfordert Schallschutzklasse 2 vorgegeben.

Es wird empfohlen alle Aufenthaltsräume des Doppelhauses, auf der Basis der DIN 4109-1: 201801 mit Schalldämmlüftern auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern die erforderliche Frischluftzufuhr über den Schalldämmlüfter gesichert ist. Für diese Schalldämmlüfter wird in geöffneten Zustand die folgende bewertete Norm-Schallpegeldifferenz vorgegeben:

Schalldämmlüfter in der Ost- oder Nordwand eingebaut:

$D_{n,e,w} \geq 45 \text{ dB}$

Schalldämmlüfter in der südlichen- oder westlichen. Wand und in dem weiteren Gebäude eingebaut:

$D_{n,e,w} \geq 40 \text{ dB}$

Alle Aufenthaltsräume sind gegen nicht zu schützende Räume, z.B. Dielen, durch Türen abzutrennen

Entsprechend DIN 4109-1: 2018-01 beträgt damit das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von allen Aufenthaltsräumen einer möglichen Bebauung im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Gaisberg“

erf. $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)

1. Dach

1.1 Dachformen und Nebengestaltung

Innerhalb des Baugebiets sind Hauptgebäude mit Flachdächern zu errichten.

1.2 Dachmaterialien

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

1.3 Fassadenmaterial und Farbgebung

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm) zu verputzen. Der Sockelbereich (kann auch das ganze Erdgeschoss umfassen) muss sich von der Fassade absetzen.

Farbgebung: Unzulässig sind reine Bunttöne und grelle Farben.

An den Fassaden der Hauptgebäude sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spaltriemchen, poliertes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserzement- und Metallplatten nicht zulässig.

1.4 Kies- und Schotterflächen

Die Gestaltung der Gärten mit Materialien wie z. B. Schotter und Kies ist unzulässig.

1.5 Einfriedungen

- a) Einfriedungen sind im Vorgartenbereich nur aus Naturmaterialien, Sichtbeton oder als lebende Zäune zulässig. Die Höhe darf 1,10 m nicht überschreiten. An den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig.
- b) Pläne für die Einfriedung sind mit dem Bauantrag des Wohnhauses der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

1.6 Geländeverlauf

Eine Änderung des Geländeverlaufs durch Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang der Erschließungsstraße sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Diese sind als Böschungen auszuführen, zulässig sind ebenfalls Winkelscheiben, Gabionen, und Einfassungen aus Naturstein (Sandstein, Porphy), als Findlinge, Blöcke und aus verputzten Mauern.

1.7 Befestigte Flächen

Für die Flächenbefestigung von Einfahrten, Hofflächen, Terrassen und Gartenwege,

sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen zulässig. Die Verwendung von wassergebundenen Decken für Stellplätze und Hofflächen sind zulässig

1.8 Pflanzgebot

- a) Die Fläche zwischen Baugrenze und öffentlichem Verkehrsraum dient zur Erweiterung und Durchgrünung des Straßenraums. Aus diesem Grunde sind keine geschlossenen hohen Pflanzungen zulässig. Die Flächen sind mit Rasen oder Bodendeckern, Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.
- b) Die Pflanzung eines Baumes auf jedem Grundstück ist zwingend. Die in der Planzeichnung eingetragenen Baumstandorte sind einzuhalten. Geringfügige Änderungen sind möglich, wenn dies Einfahrten und Leitungstrassen erfordern.
- c) Bei Grundstücken, die den Ortsrand bilden, ist eine Ortsrandbepflanzung von 3,00 m Breite aus mind. einem Baum und mehreren Sträuchern pro Grundstück zu pflanzen
- d) Es sind standortgerechte, dem ländlichen Charakter entsprechende Gehölze zu verwenden. Empfehlung lt. Pflanzenliste bzw. Planeintragung.
- e) **Das Anpflanzen von 7 Laubbäumen pro Grundstück**

1.9 Grünordnungsmaßnahmen

Die Anlage und Unterhaltung der verschiedenen Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan bzw. im textlichen Teil festgelegt sind, gehen zu Lasten der betroffenen Grundstückseigentümer. Die obligatorische Bepflanzung ist nach der Bauvollendung in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE NACH § 47 LBAUO

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO ist für das Plangebiet festgesetzt, dass mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind.

B PFLANZLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume:

Walnuß	Juglans regia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Magnolien	Magnolia
Mandel	Prunus in Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Weiß-/Rotdorn	Crataegus in Sorten
Zierapfel	Malus in Sorten
Zierkirsche	Prunus in Sorten

Heimische Gehölze:

Feldahorn	Acer campestre (als Heister)
Hainbuche	Carpinus betulus (als Heister)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche*	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrosen	Rosa in Arten
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana

Ziersträucher:

Felsenbirne	Amelanchier
Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Deutzie	Deutzia
Hibiscus	Hibiscus
Hortensie	Hydrangaea
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Falscher	Jasmin Philadelphus
Strauchrose	Rosa div. spec.
Spiere	Spiraea
Flieder	Syringa

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

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

Genauere Informationen bitte im Pflanzenfachhandel oder in Baumschulen erfragen.

C HINWEISE

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

1. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu versichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/ Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten 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 Maßnahme erforderlich.

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

Im Planungsgebiet können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Panierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

SCHUTZ DES OBER- UND MUTTERBODENS

Der Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 3 abzuschleppen, zwischenzulagern, vor Verdichtung und Kontamination zu schützen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Unnötige Bodenbewegungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu vermeiden.

Projektbezogene Baugrundgutachten werden nach DIN 4020 empfohlen.

SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zu entsorgen.

GRUNDWASSER / TRINKWASSERVERSORGUNG

Falls Niederschlagswasser im Haushalt verwendet werden soll, sind beim Installieren die Technischen Regeln, insbesondere die DIN 1988 sowie DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Sämtliche Leitungen und Zapfstellen sind entsprechend zu kennzeichnen, beispielsweise mit dem Hinweis „Kein Trinkwasser“. Außerdem sind das zuständige Wasserversorgungsunternehmen und das Gesundheitsamt zu unterrichten. Verbindungen zum öffentlichen Netz sind verboten.

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 wasserrechtlichen Erlaubnis welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser folgenden Verhältnisse und unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und frühzeitig mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt Niederschlag → Verdunstung → Infiltration → Abfluss) nach DWA-A 100 (1212006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

STARKREGEN/HOCHWASSERSCHUTZ

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

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Landau-Land und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.

Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Zwischenzeitlich wurde eine Oberflächenentwässerungskonzeption durch das Ing-Büro Wamsganz, Landau v. Juni 2022 erstellt. Dieses enthält die Wasserhaushaltsbilanz, berücksichtigt Bestand und vergleicht mit den möglichen Versiegelungswerten. Empfohlen wird dabei der Einbau einer Zisterne mit 1000 Litern pro Grundstück, die Verwendung sickerfähiger Pflastermaterialien, sowie die extensive

Begrünung von Flachdächern. Letztendlich wird nachgewiesen, dass die zusätzlichen Festsetzungen eine Verbesserung der Situation gegenüber den Vorgaben des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes (v. 1989) darstellen.

AUFFÜLLUNGEN IM RAHMEN VON ERSCHLIESSUNGEN

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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

BODEN UND BAUGRUND

- allgemein

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

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

- Hangstabilität:

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen für die Einzelvorhaben wird den Bauherren dringend empfohlen, ein Gutachten zur Überprüfung der Hangstabilität erstellen zu lassen.

- Radonprognose:

Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Es wird darum gebeten die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, 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 aussagekräftige 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 Radonmessungen in der Bodenluft beantwortet gegeben falls 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).

PFALZWERKE

Das Versorgungsnetz der Pfalzwerke unterliegt ständig baulichen Veränderungen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass Bauherrn / Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - [pfalzwerke-netz.de/Service/Kunden Service/online-Plan Auskunft](http://pfalzwerke-netz.de/Service/Kunden%20Service/online-Plan%20Auskunft) - zur Verfügung steht.

GESUNDHEITSAMT

Bei Nutzung des Oberflächenwassers aus den Zisternen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfall farblich gekennzeichnet sein.

Das Gesundheitsamt empfiehlt Ringleitungen zu verlegen, damit es zu keiner Stagnation des Trinkwassers kommt.

GEOHERMISCHE NUTZUNG

Für **geothermische Nutzungen** gelten die interaktiven Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau in Mainz.

ABFALLWIRTSCHAFT

Für den Bereich Abfallwirtschaft besteht eine Meldepflicht. Auffüllungen haben nach den entsprechenden Arbeitsblättern zu erfolgen.

LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan darüber hinaus dem Winzerbetrieb und Lohnunternehmen empfohlen, eine 3,50 m hohe Wand entlang der Straße zur Milderung der Emissionen bei der Waschanlage zu errichten.

TELEKOMMUNIKATION

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten, sowie oberirdische Gehäuse freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 87 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 86 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

D RECHTSGRUNDLAGEN / VERWALTUNGSVORSCHRIFTEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 15. September 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 66)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhl.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Birkweiler hat in seiner Sitzung am 21.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ortsgemeinderat Birkweiler hat am XX.XX.2021 dem Planentwurf zugestimmt. Der Planentwurf lag gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung in der Zeit vom XX.XX.2021 bis einschließlich XX.XX.2021 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.2021 eingeleitet. Abgabefrist der Stellungnahmen war am XX.XX.2021.

4. Abwägung der Stellungnahmen

Der Gemeinderat hat gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB in der Sitzung am XX.XX.2021 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese gegeneinander sowie untereinander gerecht abgewogen.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat in seiner Sitzung am XX.XX.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist abgeschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Ortsgemeinderats Birkweiler überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Birkweiler, den _____

Bernd Flaxmeyer
Ortsbürgermeister

7. Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Birkweiler, den _____

Bernd Flaxmeyer
Ortsbürgermeister