

# GEMEINDE IMPFLINGEN



## Bebauungsplan „Im Graubart - 2. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Impflingen**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs SRL  
Roland Kettering Stadtplaner

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0  
Fax: 0631 / 36158-22  
E-Mail: [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Internet: [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sowie §§ 6 BauNVO)

##### 1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.3 Folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen und durch Bestimmung der Anzahl der Vollgeschosse.

##### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

*siehe Planzeichnung*

##### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

*siehe Planzeichnung*

##### 2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

*siehe Planzeichnung*



## 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.4.1 Der untere **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

- Für Grundstücke, die sich unterhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraße (Rohrbacher-Straße) befinden und die gemäß *bauordnungsrechtlicher Festsetzung Kapitel B Nr. 2* auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße anzuschütten sind, gilt die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, zu der die Grundstücksentwässerung erfolgt.
- Für Grundstücke, die sich oberhalb des Höhenniveaus der angrenzenden Erschließungsstraße befinden, gilt die natürliche, an das Gebäude angrenzende Geländeoberfläche, zu messen in Gebäudemitte.

2.4.2 Die **Traufhöhe** wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.4.1 und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Für das Plangebiet wird eine **maximale Traufhöhe** (TH<sub>max</sub>) von 4,50 m festgesetzt.

Die Traufe von Zwerchhäusern darf die festgesetzte Wandhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Soweit die Höhe der Erschließungsstraße als unterer Bezugspunkt gilt, ist die Traufhöhe in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen. Der First von Zwerchhäusern darf die Höhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

## 3 Bauweise , überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1 Festgesetzt wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise.

3.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

*siehe Planzeichnung*

### 3.3 Stellung baulicher Anlagen

3.3.1 Maßgebend für die Stellung der Gebäude sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Firstrichtungspfeile.

3.3.2 Bei untergeordneten An- und Vorbauten darf die Firstrichtung nur im rechten Winkel von der festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen. Die Firsthöhe des An- bzw. Vorbaus darf die Firsthöhe des Hauptbaus nicht übersteigen. Die Dachneigungen der beiden Baukörper müssen gleich sein.

3.3.3 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.



#### **4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

##### **4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**

4.1.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.1.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

4.1.3 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der auf dem Baugrundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

##### **4.2 Nebenanlagen**

4.2.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter.

4.2.2 Untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind ansonsten sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden jedoch nur bis zu einer Grundfläche von max. 3,0 % der Grundstücksfläche (Summe aller Nebenanlagen in Form von Gebäuden) und einer Höhe von max. 3,0 m je Baugrundstück zulässig.

#### **5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

5.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier „Parken“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

#### **7 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a + b BauGB)**

##### **7.1 Begrünung der Baugrundstücke**

7.1.1 Im Plangebiet sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung insgesamt fünf Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste in *Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

7.1.2 In Abstimmung mit Leitungen, notwendigen Zufahrten etc. kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 3,0 Meter, parallel zum Verlauf der Rohrbacher-Straße, abgewichen werden.

##### **7.2 Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“**

7.2.1 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ sind entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung insgesamt zwei Laubbaum-Hochstämme gemäß Pflanzliste in *Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplatzflächen zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.



## **8 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

8.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

**Hinweis:** Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

## **9 Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG Rheinland-Pfalz)**

### **9.1 Wasserrechtliche Festsetzungen: hier Festsetzung von Zisternen**

9.1.1 Das im Mischgebiet aus der Dachentwässerung und auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist mittels grundstücksbezogenen Zisternen zurückzuhalten. Hierfür ist je angefangenen Quadratmeter versiegelter / überbauter Grundstücksfläche auf dem einzelnen Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 20,0 Litern (0,02 cbm) einschließlich eines Puffervolumens von mindestens 4 cbm zwecks gedrosselter Ableitung zu schaffen.

9.1.2 Zur Rückhaltung sind Zisternen mit integrierten gedrosseltem Abfluss sowie Notüberlauf zulässig. Überschüssiges, nicht zurückhaltbares Niederschlagswasser ist per Notüberlauf dem öffentlichen Entwässerungssystem zuzuleiten. Eine Gefährdung der jeweiligen Unterliegergrundstücke durch die Rückhaltemaßnahme ist auszuschließen.

9.1.3 Der Nachweis über das gewählte Rückhaltesystem und das entsprechende Rückhaltevolumen sowie Puffervolumen ist im Entwässerungsantrag zu erbringen.



## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

1.1.1 Für die Hauptbaukörper werden Satteldächer mit mittigem First festgesetzt. Abwalmungen, Abschleppungen und pultartige Staffelungen sind unzulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Garagen und Carports sind ebenfalls mit Satteldächern zu versehen.

1.1.2 Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben. Zulässig sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45°. Für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zudem Dachneigungen zwischen 5° und 38° zulässig.

#### **1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

1.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand eines Zwerchhauses zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen

1.2.2 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 1/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Die Firsthöhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### **1.3 Materialien im Dachbereich**

1.3.1 Eine Dacheindeckung ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen im Farbton „Ziegel natur-rot“ bzw. vergleichbaren Farbtönen zulässig.

1.3.2 Des Weiteren sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung zulässig.

#### **1.4 Fassadengestaltung**

1.4.1 Zur Fassadengestaltung sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Farben zulässig. Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Metallpaneelen sowie aus Kunst- oder Naturschiefer.

#### **1.5 Nebengebäude**

1.5.1 Nebengebäude sind in Konstruktion, Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.



## **2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 2.1.1 Die Baugrundstücke sind, soweit sie unterhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße liegen, mindestens bis zur Tiefe der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Auffüllung der Höhenlage der Bordsteinoberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Maßgeblich ist die öffentliche Verkehrsfläche, zu der die Grundstücksentwässerung erfolgt.
- 2.1.2 Auf Grundstücken, die sich höhenmäßig oberhalb des Höhenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße befinden, sind keine Aufschüttungen zulässig.
- 2.1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.4 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## **3 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)**

- 3.1.1 Die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind einzufrieden. Hierzu sind zulässig:
- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus einheimischen Gehölzarten bis maximal 1,20 m Höhe
  - Drahtgeflecht bis maximal 1,00 m Höhe, wenn dieses durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen - unter Berücksichtigung einer maximal Höhe dieser Pflanzung von 1,20 m - begrünt wird,
  - Natursteinmauern bis maximal 1,00 m Höhe mit freier Hinterpflanzung.
  - Sockelmauern bis 0,60 m Höhe. Darauf können geschnittene Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m angepflanzt werden.
- 3.1.2 An seitlichen und rückseitigen Grundstücksgrenzen sind Grundstückseinfriedungen
- als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus einheimischen Gehölzarten zulässig.
  - als Drahtgeflecht bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
  - in Form von Mauern sowie Stützmauern
    - zur Parzelle 1000/1 hin bis zur Höhe des unteren Bezugspunkts 0,0 für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (siehe hierzu auch A 2.4.1) zulässig. Eine Hinterfüllung ist zulässig.  
Ergänzend können diese Mauern bzw. Stützmauern als Mauern bzw. Stützmauern mit aufgesetztem Drahtgeflecht oder als Mauern bzw. Stützmauern mit Hecken ausgeführt werden. In diesem Zusammenhang ist Drahtgeflecht bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
    - ansonsten, einschließlich einer möglichen Hinterfüllung, bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- 3.1.3 Die Verwendung von Pflanzsteinen aus Beton oder Leichtbeton ist zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.





#### **4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

##### **4.1 Anlagen für Eigenwerbung**

- 4.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ein direkter Bezug zwischen der Werbeanlage und dem entsprechenden Gewerbe oder Betrieb muss erkennbar sein.
- 4.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe, auf Dachflächen, in Vorgärten, an Balkonen, Masten oder Schornsteinen sowie an Einfriedungen ist unzulässig.
- 4.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.
- 4.1.4 Werbeanlagen sind nur in Form von Beschriftungen als Einzelbuchstaben oder als zusammengesetzte Schriftzüge sowie als auf die Fassade aufgemalte oder auf flache Tafeln aufgebrachte Schriftzüge, Logos oder Symbole zulässig. Sie können eigenbeleuchtet, hinterleuchtet oder angestrahlt werden. Bandartige, selbstleuchtende kastenartige Werbeträger, auch als Addition von kastenförmigen Einzelbuchstaben, Logos und Symbolen sind unzulässig.

##### **4.2 Anlagen für Fremdwerbung**

- 4.2.1 Anlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 4.2.2 Die unter 4.1 getroffenen gestalterischen Vorgaben sind auch bei Anlagen für Fremdwerbung anzuwenden.

#### **5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 5.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.
- 5.1.2 Die gemäß 5.1.1 nachweisbaren Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein.



## C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2 Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

### 3 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

### 4 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.



## 5 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Schmutzwasserentsorgung

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zuzuführen. Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

## 6 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Impflingen noch bei der Verbandsgemeinde Landau-Land bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren.

## 7 Denkmalschutz

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer anzuzeigen.
- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Die vorgenannten Ausführungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.



## **8 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1988, die geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land erfragt werden.

## **9 Hinweise zu verkehrlichen Rahmenbedingungen**

- Es ist sicherzustellen, dass den Straßengrundstücken sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen der Landesstraße L554 kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird.
- Das Lichtraumprofil der Landesstraße L554 ist freizuhalten.

## **10 Sonstige Hinweise**

- Die Gemeinde Impflingen weist daraufhin, dass sich östlich an das Plangebiet angrenzend das Dorfgemeinschaftshaus sowie der kommunale Kindergarten einschließlich eines Spielplatzes befinden.

## **11 Radonvorsorge**

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.  
In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 02/2008) erstellt. Die



Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im gesamten Gemeindegebiet der Ortsgemeinde Impflingen mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) zu rechnen. Daher wird grundsätzlich für den Standort „Im Graubart“ eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes empfohlen.

## 12 Hinweise zu der Planung zugrunde liegenden Vorschriften

- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt (An 44 Nr. 31, 76829 Landau) eingesehen werden.

## D PFLANZLISTE

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Für die Gartenflächen können auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

### Baumpflanzung entlang der Rohrbacher-Straße

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere



## **E AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Impflingen den .....

.....

Günter Flicker  
(Ortsbürgermeister)