

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Magnolienhof“ mit textlichen Festsetzungen nach
§ 9 Abs. 1 BauGB

Verbandsgemeinde Landau-Land
OG Impflingen
Beschlossene Fassung

Juni 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN)
HINWEISE
RECHTSGRUNDLAGEN
VERFAHRENSVERMERKE

Planungsbüro WOLF
Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Wolf
Freier Stadtplaner AK Rhld.-Pf.
M. Sc. Kristina Hoffmann
Weberstraße 27
67655 Kaiserslautern
Proj.-Nr.: 570

TEXTTEIL

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Magnolienhof“
Ortsgemeinde Impflingen

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

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

Seniorenwohnanlage

Zulässig sind

- Seniorenwohnanlagen
- betreutes Wohnen
- Praxen für medizinische Versorgung
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze
- Nebenanlagen

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

2.1 Grundfläche (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§§ 16, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,2 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 4 LBauO Rhl.-Pf.)

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe im Bereich A ist auf 12 m festgesetzt. Im Bereich B ist die Firsthöhe auf maximal 9 m festgesetzt.
Bezugspunkt sind 159 m ü. NN.

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

Es sind 19 Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, 1. OG und 2. OG, festgesetzt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan ist, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
Ausnahmen sind zulässig für Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen diese nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überschritten werden.

4. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in den Plänen festgesetzten Flächen (Einmündung in die Rohrbacher Straße), sind Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Es handelt sich hierbei um Sichtdreiecke. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen im Sinne der LBauO Rheinland-Pfalz zulässig. Im Bereich der Sichtfelder ist sichtbehindernder Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe nicht zulässig. Gemäß § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz dürfen keine Zäune, Stapel, Haufen und mit dem Grundstück nicht verbundene andere Einrichtungen angelegt werden, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehinderungen beeinträchtigt werden kann. Bei Abbruch und wieder Neuaufbau hat eine Berücksichtigung der Sichtdreiecke zu erfolgen.

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

Das Oberflächenwasser ist durch geeignete technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das zurückgehaltene Oberflächenwasser ist für die Grünflächenbewässerung zu verwenden, das übrige Oberflächenwasser ist zur gedrosselten Ableitung zu bringen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in der DIN 4109 vom Januar 2018 sowie im Abschnitt 7 dieser Norm und auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Anlage 3 (aus dem Gutachten Nr. 124L2 G1 - im Anhang) angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszugleichen.

Bei Schlafräumen sind Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schallgedämmte Belüftungsanlagen anzubringen. Dabei ist auf die schalltechnischen Anforderungen an die Fenster einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu achten. Dies gilt analog für Fenster mit Rolladenkästen.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Abriss der Werkhalle darf nicht innerhalb der Vogelbrutzeiten von Mitte März bis Ende Juli erfolgen. Wegen des Verlusts potenzieller Brutplätze von in Halbhöhlen brütenden Vogelarten müssen an den neuen Gebäuden als Ausgleich für den verloren gegangenen Brutraum vier entsprechende Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, möglichst an Süd- oder Ostseite, angebracht werden.

Die Beseitigung der bestehenden Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf nur innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Zeiträume von 01.10 bis 28.02 erfolgen.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es sind standort- und klimagerechte Laubbäume (Hochstämme mind. 18/20 und 3xv; Gehölze/Solitäre mind. 175-200 Höhe 3xv) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sollten sich an der Empfehlungsliste orientieren sowie an der Empfehlung der GALK Liste und vergleichbaren.

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen auszuführen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Verluste durch Abgang oder Beschädigungen sind innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen.

Die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen hat, soweit nicht zwingende Gründe dagegen sprechen, nach den FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu erfolgen.

9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)

Auf dem Flurstück Nr. 1682 ist zugunsten der Eigentümer und der Anlieger des Gebäudes in Hauptstraße 29 A ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dachform, Gestaltung, Material, Farbe

Bereich A:

Die Dächer auf den Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind naturrote bis rotbraune Ziegeldeckungen zu verwenden.

Bereich B:

Die Dächer der Verbindungsbauten sind als Flachdächer auszuführen.

1.2 Fassadenmaterial und Farbgebung

Fassadenmaterial: Die Fassade bis zum Sockelbereich ist glatt oder mit klein- bis mittelkörniger Struktur (Körnung max. 2 mm) zu verputzen. 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 Hauptgebäuden sind Fliesen, glasierte Keramikplatten, Spalt-riemchen, poliertes bzw. geschliffenes Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff-, Faserze-ment- und Metallplatten nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge i. V. m. den Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs Nr. 1.3 und Nr. 2.2, ist festgesetzt, dass mindestens 16, nicht gefangene, Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind.

B PFLANZLISTE

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

GEHWEG AN DER ROHRBACHER STRASSE

Um die sichere Fußwegeverbindung vom Magnolienhof in die Ortsmitte zu gewährleisten, wird vom Landesbetrieb Mobilität Speyer die Errichtung eines Gehwegs gefordert. An der Westseite der Rohrbacher Straße ist ein Gehweg entlang der Fahrbahn anzulegen. Der Gehweg ist analog zu der gegenüberliegenden Ostseite (Entwässerungsrinne mit 2-zeiligem Betonsteinpflaster und Rundbord) herzustellen. Hierzu ist dem LBM eine Detailplanung vorzulegen. Eigentümer und Unterhaltungspflichtiger ist die Ortsgemeinde.

LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER

1. Der Rohrbacher Straße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
2. Das Lichtraumprofil der Rohrbacher Straße ist dauerhaft freizuhalten.
3. Die Verkehrssicherheit der klassifizierten Straßen darf durch Auswirkungen des Plangebietes und seiner Nutzung, z. B. Blendung nicht beeinträchtigt werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.
4. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs. 1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.
5. 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 Baubeginn der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind uns vom Leitungseigentümer rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

DENKMALPFLEGE / ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmäler bekannt. Dennoch wird von der Direktion Landesarchäologie die Übernahme folgender Auflagen vorgeschrieben:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. 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.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht 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.

STRASSEN-AUFBRUCH ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sollen Aushubmassen, Straßenaufbruch, etc. einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Nicht wieder verwertbare Materialien sind über eine zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Auf die Möglichkeiten einer „Erdmaterial Börse“ wird hingewiesen.

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.

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.

SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Insheim, AZV Quodbachgruppe) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) wird davon ausgegangen, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.

Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leitungsfähigkeit des bestehenden Systems sind nicht bekannt.

Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des Ordnungsmäßigen Zustandes der Abwasserkanäle und - Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.

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.

Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.

GRUNDWASSER

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. S 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

ABFALLWIRTSCHAFT/BODENSCHUTZ

Altanlagen

Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine umweltrelevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst. Aus den Bebauungsplanunterlagen geht hervor, dass innerhalb des Planungsgebiets gewerbliche Nutzungen stattgefunden haben, um welche es sich handelt ist unklar.

Folglich ist zu klären ob sich durch die im Planungsgebiet stattgefundenen Nutzungen eine Altlastenrelevanz ergibt. Die geplante Nachnutzung ist hier zu berücksichtigen.

Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hin-/weisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung.

Sollten sich bei Ihnen später Hinweise auf weitere abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffunreinigungen (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.

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 LAGATR 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.

BERGBAU / ALTBERGBAU

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Magnolienhof“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

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.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. 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.

Wir bitten darum, uns 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 Bauges-

bietsfläche 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 gegebenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radon-schutz 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 etwaige Bauherrn/Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG - pfaelzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft - zur Verfügung steht.

Schutz vor Leitungen/Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Bei der Erschließung des Baugebiets werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer frühzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

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 Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (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.

Nachstehend die Kontaktdaten zur frühzeitigen Abstimmung:

Pfalzwerke Netz AG
Netzbau
Ortsnetzbau Ost
Standort Landau

Oskar-von-Miller-Straße 2
76829 Landau

Herr Manger
Telefon: 06241 973 - 349
Telefax: 06341 973 - 213
Christian.Manger@pfalzwerke-netz.de

THÜGA ENERGIE NETZE

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Eine Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit von der Hauptstraße möglich. Eventuelle erforderliche Leitungsumlegungen sind rechtzeitig mit Thüga Energienetze abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zu den bestehenden Versorgungsleitungen 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.

TELEKOMMUNIKATIONSLINIEN

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

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 soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.

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.

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017
- 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)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S.112)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) Rhf.-Pf. i. d. F.v. 31.01.1994, letzte berücksichtigte Änderung: durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 über den Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB entschieden. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2. Beschluss über den Planentwurf

Der Gemeinderat hat am 09.09.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

3. Auslegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde einschließlich Begründung, den Plänen, den Untersuchungen und den bereits vorliegenden Stellungnahmen in der Zeit vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 24.09.2020 bis 26.10.2020 beteiligt worden.

5. Beschluss zur Durchführung der erneuten verkürzten Offenlage und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde aufgrund der Gebietsänderung eine erneute, verkürzte Offenlage und Trägerbeteiligung am 09.12.2020 beschlossen.

6. Erneute verkürzte Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Planentwurf lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 24.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 18.01.2021 öffentlich aus.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Abgabefrist der Stellungnahmen war am 18.01.2021.

7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ist am 17.02.2021 abgeschlossen worden.

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 02.06.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und diese abgewogen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigungsvermerk

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzung ist abgeschlossen.

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit

a) den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie

b) mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Ortsgemeinde Impflingen) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften sind eingehalten worden.

Impflingen, den _____

Holger Kurz, Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landau-Land ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan ab _____ im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Landau-Land, An 44 Nr. 31, 76829 Landau, Zimmer ____ während der Dienststunden öffentlich ausliegt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in Kraft.

Impflingen, den _____

Holger Kurz, Ortsbürgermeister