

Odernheim am Glan, 15.11.2022

# **Bebauungsplan „Süd IV – Änderung I“ Textliche Festsetzungen**

Ortsgemeinde: **ALBISHEIM**

Verbandsgemeinde: **GÖLLHEIM**

Landkreis: **Donnersbergkreis**

Verfasser: **Stephanie Schneider, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung**

**Martin Müller, Stadtplaner, B.Sc. Raumplanung**

## RECHTSGRUNDLAGEN

---

Der Bebauungsplan stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen, in der hier angegebenen Fassung:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
4. **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)
5. **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
6. **Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2020 (GVBl. S. 21)
7. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
8. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436)
9. **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
10. **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
11. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
12. **Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
13. **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## **1 TEIL 1: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

#### Allgemeine Zweckbestimmung

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

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

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) auf 0,3 festgesetzt.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) auf 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

#### **Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

#### **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Traufhöhe ist auf 7,0 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m.

Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der gemeinsamen Grenze zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und dem maßgeblichen Baugrundstück in der Grundstücksmitte; bei Eckgrundstücken in der Grundstücksmitte auf der Seite der Zufahrt. Bei Grundstücken mit lediglich kleiner Grenze zur Straßenverkehrsgrenze und einer schmalen Zufahrt gilt als Höhenbezugspunkt die öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Zufahrt.

#### Traufhöhe:

Als Traufhöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe darf in Bereichen mit Fassadenrücksprünge um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

#### Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

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

Innerhalb des Wohngebietes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Ausnahmsweise dürfen die Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind (z.B. Wintergärten), um bis zu 1,0 m überschritten werden. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

#### **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen und -gebäude sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) nicht zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen, die einem Wohngebäude zugeordnet sind außerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m<sup>2</sup> zulässig. Nebenanlagen als Gebäude (z.B. Gartenhäuser) sind bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zulässigkeitsbestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 5,0 m hinter der vorderen Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig, sofern die seitliche Abstandsfläche nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt. Stellplätze und überdachte Stellplätze sind zusätzlich zwischen den Baugrenzen und den jeweils davor befindlichen Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind auch in den seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen jedoch von öffentlichen Flächen einen seitlichen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

#### **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Luftwärmepumpen sind entweder in den Haupt- oder Nebengebäuden (bspw. Garagen) zu integrieren oder vollständig einzuhausen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) – auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude – schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorsatzschlagen).

#### **Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt.

In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Grünflächen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- oder -entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

### **Bauliche oder technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

An der Südgrenze des Baugebietes ist eine ca. 1,0 m hohe Verwallung (Damm) vorgesehen. Der Damm ist im Verhältnis 1 : 1,5 (Höhe x Breite) sowie mit den in der Plandarstellung vorgesehenen Überläufen herzustellen.

Die Oberkante des Bodens von Garagen und Nebengebäuden sowie die Oberkante des Fertigfußbodens der Wohngebäude müssen mindestens 15 cm und dürfen höchstens 50 cm über dem Bezugspunkt gemäß Höhe baulicher Anlagen liegen.

Die Unterkante von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen etc. müssen mindestens 15 cm oberhalb der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

### **Grünflächen; Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen; Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 sowie Abs. 1 a BauGB)**

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grasweg“ festgesetzten Flächen sollen bestandsnah erhalten bleiben. Eine Befahrung zur Unterhaltung der jeweils angrenzenden Entwässerungseinrichtungen ist zulässig. Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ festgesetzten Flächen dienen dem oberflächlichen Abfluss von anfallendem Niederschlagswasser.

Die nachfolgenden Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Baugebietes umzusetzen:

#### Eingrünung der nicht überbauten / überbaubaren Grundstücksflächen

M1: Die nicht überbauten/überbaubaren Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen, flächig zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Zuwegungen sind hiervon ausgenommen, dafür aber nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten. Steingärten sind unzulässig.

#### Naturnahe Gestaltung der Flächen zur Niederschlagsentwässerung

M2: Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Niederschlagswasserentwässerung“ sowie der Damm sind naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind diese mit einer standortgerechten, regionalen Saatgutmischung flächig zu begrünen und extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

M3: In den festgesetzten Regenrückhaltebecken sind die Ränder mit einer regionalen Saatgutmischung (Saatgutmischung der Feuchtwiesen) flächig zu begrünen und ein- bis zweischürig zu mähen. Der Beckengrund ist abweichend davon mit einem Übertrag von Saatgut aus dem Regenrückhaltebecken des angrenzenden Baugebietes „Süd III“, bzw. alternativ mit einer regionalen Saatgutmischung der Ufervegetation zu begrünen und abschnittsweise einmal jährlich außerhalb der Vogelbrutzeit zu mähen. Das Mähgut sowie aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### Ortsrandgestaltung

M4: Im südlichen Regenrückhaltebecken ist direkt vor dem Damm (südlich) eine linienhafte Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Straucharten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,0 m auszubilden. Auf die Pflanzung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist zu verzichten. Die Artenauswahl und Pflanzqualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

#### Private Freiflächen

M5: Je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm gem. Pflanzliste oder Obsthochstamm anzupflanzen.

Die nachfolgenden externen Kompensationsmaßnahmen werden dem Baugebiet zugeordnet:

#### Externe Kompensation

M 6: Auf dem Flurstück Nr. 1.470 der Ortsgemeinde Albisheim/Pfimm sind folgende Maßnahmen vorgezogen umzusetzen (CEF-Maßnahmen):

- Anlage von zwei mindestens 6,0 m breiten, mehrjährigen Blühstreifen durch Ansaat von autochthonem Saatgut in einem Mindestabstand zueinander von 45 m. Bedarfsgerechte einschürige Mahd oder Mulchmahd zwischen Ende August und Ende Oktober. Dabei sollen jährlich wechselnd nur 50 – 70% der Fläche gemäht bzw. gemulcht werden. Zudem ist eine Bewuchshöhe von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei der Mahd ist das Mahdgut frühestens am Folgetag, spätestens jedoch nach 14 Tagen von der Fläche zu entfernen.
- Für die restliche Fläche bestehen folgende Maßnahmenalternativen; ein jährlicher Wechsel ist dabei möglich
  - o Anlage einer Ackerbrache durch dünne Einsaat mit Luzerne. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bodenarbeiten zwischen 15.03. und 31.07. sind unzulässig. Bei der Ausbreitung von Problemunkräutern frühes Mulchen (40 cm Höhe) mit anschließendem Pflügen vom 01.09. bis 31.03.
  - o Aussaat von Getreide mit doppeltem Saatreihenabstand: Der Reihenabstand muss im Mittel mindestens 20 cm betragen. Der früheste Erntezeitpunkt ist der 30.06. (bei Wintergerste 20.06.). Bei Sommergetreide ist zusätzlich eine vorgelagerte (ggf. auch nachgelagerte) Stoppelbrache bis 28.02. ohne Herbizideinsatz auf der Stoppelbrache möglich. Eine Untersaat ist nicht möglich.
  - o Stehenlassen von Getreidestoppeln oder Rapsstoppeln (außer Mais): Stoppelhöhe auf jeweils 50% der Fläche unter 20 cm und über 20 cm. Stehenlassen der Stoppeln bis 28.02. des Folgejahres. Kein Herbizideinsatz.
- Anlage von Lerchenfenstern durch Aussetzen der Drillmaschine im Acker: Innerhalb der Fläche sind drei Lerchenfenster à 20 m<sup>2</sup> durch Aussetzen / Anheben der Sämaschine anzusetzen. Eine Anlage der Fenster durch Herbizideinsatz ist unzulässig. Ein Abstand von > 25 m zu den nördlich und südlich gelegenen Feldwegen ist einzuhalten.

#### **Minimierung von Versiegelung**

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

#### **Insektenfreundliche Leuchtmittel**

Für die Straßen-, Wege und Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern.

#### **Oberflächenwasserbehandlung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Hierzu sind z.B. flache Rückhaltegräben oder unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) mit einem Rückhaltevolumen von mind. 3,0 m<sup>3</sup> pro 100,0 m<sup>2</sup> Dachfläche zu errichten. Zusätzlich ist ein Überlauf an das öffentliche Entwässerungssystem herzustellen. Die Bestimmungen des Landeswassergesetzes sind zu beachten.

## **2 TEIL 2: BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. §§ 47 U. 88 LBAUO)**

---

### **Dachgestaltung**

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung von Einzelhäusern beträgt zwischen 15° und 45°, bei Pultdächern > 8%. Die Dachneigung von Doppelhäusern wird mit 38° festgesetzt. Sollten beide Doppelhäuser gleichzeitig errichtet werden, darf die Dachneigung 15° - 45° betragen.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach zulässig. Werden Flachdächer zur Nutzung von Sonnenenergie verwendet, kann auf die Begrünung im Bereich der Anlagen verzichtet werden.

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind bei geneigten Dächern kleinteilige Ziegel und Dachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Die Verwendung von reflektierenden Materialien sowie grellen Farben ist allgemein unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Solarnutzung sowie Dachbegrünungen.

### **Fassadengestaltung**

Rundstammblockhäuser, d.h. Holzhäuser gefertigt aus sichtbaren, massiven Rundstämmen (Durchmesser > 0,2 m), sind unzulässig.

### **Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. ½ der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

### **Gestaltung der Vorgärten**

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht) dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig. Die Vorgärten sind mit einem Anteil von mindestens 50% zu begrünen.

### **Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2,5 zulässig.

Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m untereinander einhalten.

Vorgärten sind auf Höhe der Straße aufzufüllen oder abzugraben. Stützmauern innerhalb der Vorgärten sind ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken ist eine Stützmauer auf einer Seite des Grundstücks zulässig.

### **Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

Maschendraht-, Stahlgitter- sowie Doppelstabmattenzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. bzw. durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sowie Kirschlorbeer sind unzulässig.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Alle unbebauten Flächen, mit Ausnahme der befestigten Flächen, der Baugrundstücke sind unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Die befestigten Flächen, z.B. Stellplatzflächen, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken, sind wasserdurchlässig zu

gestalten, z.B. als wassergebundene Decke, als im Sand verlegte, mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Rasengittersteine oder unter Verwendung von Verbundpflaster mit trichterförmigen Wassereinfläufen, die mit Kies gefüllt sind. Vorgärten sind zu mindestens 50% zu begrünen. Eine flächige Versiegelung des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

## HINWEISE

### Sträucher (2xv, Höhe mind. 80 – 100 cm)

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus Laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

### Bäume I. Ordnung (3xv, Hochstamm, StU mind. 14-16 cm)

<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

### Bäume II. Ordnung (2xv, Heister, Höhe mind. 125 – 150 cm)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

## Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Die SGD Süd empfiehlt, dass der Abfluss im Bereich der Mulde schadlos gewährleistet wird und an den Straßenquerungen ggf. durch Straßen-/Bordgestaltung kein Einströmen in die jeweils seitlichen, tieferliegenden Grundstücke zu besorgen ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Pfrimm ist eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis gem. § 8 WHG zu beantragen. Die Zuständigkeit liegt bei der Oberen Wasserbehörde, SGD Süd, Regionalstelle WAB Kaiserslautern.

## Schmutzwasser

Vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist durch den Abwasserbeseitigungspflichtigen zu prüfen, ob die geplante Erweiterung im bisher zugelassen Umfang und Zweck der Gewässernutzung für die Regenwasserentlastungsanlagen der Ortsgemeinde Albisheim enthalten ist. Ggf. ist ein

Antrag auf Anpassung der bestehenden Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen.

### **Grundwasserschutz**

Westlich angrenzend befindet sich ein im Ausweisungsverfahren befindliches Trinkwasserschutzgebiet. Diesbezüglich wird nochmals auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und den Regelungen nach WHG und LWG hingewiesen.

### **Hochwasserangepasstes Bauen**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch Starkregenereignissen gefährdeten Bereichs. Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise u.a. durch den Verzicht einer Unterkellerung sowie die Wahl hochwasserresistenter Materialien empfohlen. Trotz der Maßnahmen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass es bei Starkregenereignissen zu einer Hochwassergefährdung kommen kann.

Es wird weiterhin empfohlen, entlang der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Entwässerungsrinne zu errichten, die Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken fernhält.

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

Der Boden des Baugeländes weist eine für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel ausreichende Tragfähigkeit auf. Die vorhandenen Böden reagieren auf wechselnde Wassergehalte schrumpf- und quellenempfindlich. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines vermuteten Rutschgebietes.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt deshalb, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten.

### **Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes, die als Grundlage für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen dienen. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention kann das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de) kontaktiert werden.

### **Tiere**

Allgemein: Die Lärm- und Staubemissionen sowie Bewegungsunruhen während der Baumaßnahmen sind so gering wie möglich zu halten, um Störungen der Fauna möglichst zu vermeiden.

Feldlerche: Bei einer Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Art (Anfang April bis Ende Juli) kann ein Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Um andernfalls einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Falle eines Baubeginns oder der Fortführung von Baumaßnahmen nach längeren Pausen während der Brutzeit zu vermeiden, sind im Voraus artangepasste Maßnahmen durchzuführen. Eine geeignete Maßnahme ist die Unattraktivgestaltung der Eingriffsflächen vom 01. April bis zum Bauzeitpunkt, um eine Ansiedlung der Bodenbrüter zu vermeiden. Eine Unattraktivgestaltung kann durch Aufstellen von ca. 2 m hohen Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) auf

den eingriffsrelevanten Flächen erfolgen. Die Stangen werden dabei in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Baubereich inklusive eines 50 m-Pufferbereiches aufgestellt. Alternativ sind die Baufelder vor Baubeginn durch eine ornithologisch versierte Fachkraft auf Brutvorkommen hin zu kontrollieren. Werden keine Hinweise auf Bruten festgestellt, kann ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Wird während der Kontrolle der Flächen eine Brut der Art im Bereich der Eingriffsflächen festgestellt, ist bis zum Zeitpunkt der Beendigung der Brut von einem Bau der Anlagen abzusehen.

**Eidechsen:** Zur Vermeidung von Tötungen von Eidechsen ist der Bau des entlang der Bahntrasse verlaufenden Regenrückhaltebeckens außerhalb des im § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG genannten Zeitraumes (01. März bis 30. September) umzusetzen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) kann damit ausgeschlossen werden.

Sollte der Bau auch innerhalb des genannten Zeitraums umgesetzt werden, ist zum Schutz vor Einwanderung von Reptilien der Bahndamm durch Reptilienschutzzäune von der Baustelle zu trennen. Dabei muss eine Einwanderung in den Baustellen-/Zufahrtsbereich ausgeschlossen werden. Der Zaun muss spätestens 2 Wochen vor Baubeginn installiert werden, ist einzugraben und muss mindestens 50 cm hoch sein. Er muss aus Material mit glatter Oberfläche bestehen (z.B. Kunststoffplanen), damit Eidechsen ihn nicht überklettern können. Auf der dem Baufeld abgewandten Seite ist ein 1m breiter Grünstreifen regelmäßig alle ein bis zwei Monate zu mähen. Alternativ können Hackschnitzel oder Kies einen hohen Aufwuchs vermeiden. Es wird eine Überprüfung durch eine ökologische Baubegleitung empfohlen.

#### **Pflanzen**

Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb der zu überplanenden Bereiche auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen. Arbeiten sind nach Vorgaben der aktuell gültigen ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) bzw. nach den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Für Transport, Lagerung und Pflanzung ist DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten Landschaftsbau) einzuhalten.

#### **Kampfmittel**

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### **Archäologische Denkmalpflege**

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 158 ff.) 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.

- Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie Speyer.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschungen entsprechend durchführen können.
- Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, für den ein Grabungsschutzgebiet in Vorbereitung ist. Vorhaben in Grabungsschutzgebieten, die verborgene Kulturdenkmäler gefährden können, unterliegen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

### **Versorgungseinrichtungen und Telekommunikation**

An den Geltungsbereich grenzen im Osten diverse Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG beziehungsweise der Ortsgemeinde Albisheim. Eine genaue Planauskunft ist nur unmittelbar vor Baubeginn über die Website der Pfalzwerke Netz AG [www.pfalz-werke-net.de](http://www.pfalz-werke-net.de) möglich.

Im Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nur teilweise 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 Regelwerke (z.B. „Merkmale über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) 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 zu treffen.

Um eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen zu ermöglichen, ist mit der Deutschen Telekom GmbH, speziell dem Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern – Pirmasenserstraße 65, spätestens sechs Monate vor der Ausschreibung Kontakt aufzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes muss jederzeit mit dem Vorhandensein von Kabel, Leitungen oder Verrohrungen der DB AG gerechnet werden.

Weiterhin befinden sich angrenzend zum Plangebiet Leitungen der EWR Netz GmbH, die unter Umständen bis ins Plangebiet hinein reichen können.

Es ist festzustellen, ob auf den anliegenden Grundstücken Hausanschlüsse bestehen. Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse ist auszumessen. Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass in der Nähe von Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden darf.

### **Luftfahrttechnische Hinweise**

Konkrete Vorhabenplanungen sollen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung der Prüfung vorgelegt werden, sodass ausgeschlossen werden kann, dass einzelne Bauwerke Einrichtungen der Flugsicherung stören.

### **Bahntechnische Hinweise**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung (LBauO) sowie die baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Durch Bepflanzung der angrenzenden Grundstücke dürfen sich keine Beeinträchtigungen für die Bahntrasse ergeben. Weiterhin müssen Baumpflanzungen 10 m Abstand zur Gleisanlage einhalten.

Der Bahnbetrieb darf durch die Umnutzungen nicht beeinträchtigt werden. Eventuell informell entstandene Überwege von Fußgängern sind zu verhindern und notfalls durch Einfriedungen zur Bahntrasse abzutrennen. Die Kosten sind vom Verursacher und nicht von der DB Netz AG zu zahlen. Die DB Netz AG und der Donnersberg-Touristik-Verband sind an den späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, sobald aussagekräftige Planunterlagen vorliegen und eine Nähe zu den Bahnanlagen (insbesondere im nördlichen, tiefergelegenen Teil) besteht. Wenn spätere Bauarbeiten im Gefahrenbereich der Gleise oder des Luftraumes, durchgeführt werden müssen, so ist mindestens 6 Wochen vor Baubeginn eine schriftliche Betriebs- und Bauanweisung (Betra) bei der bauüberwachenden Stelle der DB Netz AG zu beantragen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Weiterhin ist bei Bauarbeiten innerhalb des Bebauungsplanes, bei denen die Eisenbahnstrecke bzw. das zugehörige Grundstück berührt werden, der Donnersberg-Touristik-Verband e.V. vor Beginn der Arbeiten und auch im Rahmen der Planung zu beteiligen.

Es wird auf die frühzeitige Beteiligung im Rahmen des § 18 Landeseisenbahngesetz verwiesen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Bauausführung unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. Bahnbetriebsanlage mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der Deutschen Bahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist.

§§ 62 sowie 64 EBO sind zu beachten. Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

### **Feuerwehrtechnische Hinweise**

Für die Zufahrt zu den baulichen Anlagen ist die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 zu beachten.

Das Arbeitsblatt DVGW W405 ist zu beachten. Der Löschwasserbedarf ist mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m Straßenlänge betragen, der Abstand zwischen Gebäude und Hydrant nicht mehr als 75 m. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten ist

der Vorzug zu geben, Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder zu kennzeichnen. Der Betriebsdruck von 1,5 bar darf nicht unterschritten werden.

#### **Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Die DB Richtlinie 882 ist zu beachten.

#### **Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen etc. in der Nähe der Gleise hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalschildern nicht vorkommen.

Erstellt: Stephanie Schneider am 15.11.2022

ENTWURF