



Ortsgemeinde Zellertal

Bebauungsplan „Am Immesheimer Weg“

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.01.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Zellertal

vertreten durch:

Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim

Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3

67307 Göllheim

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Walter Ruppert, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Gabriel Blindu, B.Sc. Stadt und Regionalplanung

Kaiserslautern / Mannheim, im Januar 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen, werden die Wohngebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1** und **WA2** bezeichnet. Wird auf diese Teilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Teilbereiche.*

1.1.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

1.1.2. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nur ausnahmsweise zulässig:

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

1.1.3. Folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.1.1. Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1. Allgemeine Regelungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelinie senkrecht zur Straßenachse, bestimmt.
Hinweis: Die diesbezüglich maßgebliche Höhe wird im weiteren Verfahren bestimmt.
- Steigt im Plangebiet das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen (=vorderseitige Baugrenze), so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung zu erhöhen.
- Fällt im Plangebiet das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen (=vorderseitige Baugrenze), so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß des Gefälles zu reduzieren.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der straßenseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die maximale Traufhöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die maximale Gebäudehöhe.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion.
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.

2.4.2. Folgende Trauf- und Gebäudehöhen werden festgesetzt:

- Gebäude mit mehrseitig geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Zeltdach):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,00 m
- Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pulldach):
 - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m
- Gebäude mit Flachdach:
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m (inkl. Attika)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- In **WA1** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- In **WA2** sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig

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

- 3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2.2. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen sowie Wärmepumpen sind davon ausgenommen.
- 3.2.3. Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 4.1.1. Im Plangebiet sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6. Aktive Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1.1. Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind statisch so auszugestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie möglich ist.

7. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

8.1.1. Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

- **A1: Bepflanzung der Privatgrundstücken mit Bäumen**
Zur Gebietsdurchgrünung sind pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum im Randbereich der Erschließungsstraße (Vorgartenzone) zu pflanzen.
- **A2: Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Das Anlegen von vegetationsfreien Stein-, Kies- oder Schotterflächen größer 1 m² Grundfläche ist nicht zulässig.
- **A3: Unzulässigkeit von Anpflanzungen**
Die reihige Anpflanzung von Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) auf den Privatgrundstücken ist unzulässig.
- **A4: Dachbegrünung**
Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Es wird empfohlen, die Dachbegrünung mit der Nutzung von Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Die kühlende Wirkung der Dachbegrünung kann die Leistungsfähigkeit einer Photovoltaikanlagen steigern.

8.1.2. Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Bodenpotentials, als Ausgleich für Gehölzverluste und zur Neugestaltung des Landschaftsbildes sind innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- **M1: Hochstaudensaum**

Im Südwesten des Plangebietes liegt eine 4,5 m breite und 43 m lange Mulde, die Außengebietswasser in das RRB westlich des Baugebietes abführt. Diese ist als Hochstaudensaum zu entwickeln, der 1 mal pro Jahr im frühen Frühjahr (Mitte bis Ende März) gemäht und abgeräumt wird. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig.

- **M2: Wieseneinsaat, Pflanzung von Hochstämmen und zweireihigen Hecken**

Die herzustellende Retentionsmulde für Niederschlagswasser darf nur mit maximal 10 cm Oberboden abgedeckt werden. Sie ist ebenso wie die Randbereiche mit Regiosaatgut aus dem Herkunftsgebiet 9 oder artenreichem Saatgut aus Altwiesenbeständen der Region einzusäen. Die Wiese ist als Extensivwiese mittlerer und magerer Standorte zu entwickeln und 2 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Mahdzeitpunkt frühestens Mitte Juni (besser erst Mitte Juli) und Ende September.

Außerhalb der Rückhalte mulde sind mind. 17 hochstämmige, heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der unten angegebenen Pflanzenauswahl und Pflanzqualität.

Entlang der Westgrenze sind zudem zwei jeweils 18 m lange 2-reihige Hecken anzulegen. Zu pflanzen sind mindestens 48 Sträucher (Pflanzabstand 1,5 * 1,5 m) der angegebenen Pflanzliste (S. Kap. D).

- **M3: Pflanzung einzelner Hecken und hochstämmigen Laubbäumen**

- 1. oder 2. Ordnung**

Westliche Ortsrandeingrünung: Entlang der Westgrenze des Plangebietes sind drei jeweils 2-reihige Hecken und 9 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind mindestens 65 Sträucher (Pflanzabstand 1,5 * 1,5 m) und 9 Bäume 1. oder 2. Ordnung der unten angegebenen Pflanzenauswahl und Pflanzqualität zu verwenden. Die Fläche unter den Bäumen und zwischen den Hecken ist als Hochstaudensaum zu entwickeln, der 1 Mal pro Jahr im frühen Frühjahr (Mitte bis Ende März) gemäht und abgeräumt wird.

*Hinweis: Soweit eine Beeinträchtigung der Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden kann, ist eine Geländemodellierung im Bereich des **M3** zugunsten des Regenwasserabflusses in das westlich gelegene Rückhaltebecken zulässig.*

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1.1. 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.

In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn

hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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.

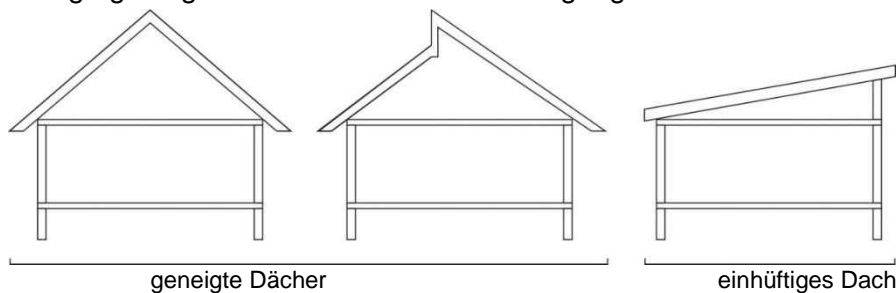
Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

1.1. Dachform und -neigung

1.1.1. Zulässig sind im Plangebiet:

- Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10°
- einhüftige Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung zwischen 10° - 20°
- sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° - 45°



1.1.2. Geneigte Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleichen Dachneigung aufweisen.

1.1.3. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser) müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.1.4. Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2. Materialien im Dachbereich

1.2.1. Im gesamten Plangebiet sind für Dachflächen glänzende Materialien und grelle Farben nicht zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind zulässig.

1.2.2. Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.

1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwasserversorgung

1.3.1. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.

1.3.2. Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

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

- 2.1.1. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen.
- 2.1.2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.3. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von maximal 0,7 zulässig.

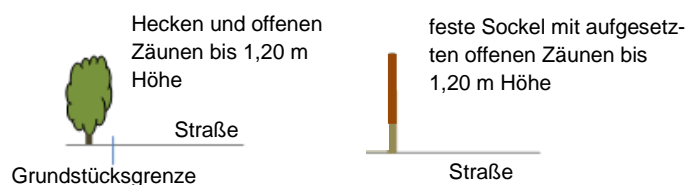
3. Einfriedungen, Stützmauern und sonstige Mauern sowie deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

3.1. Bezugspunkt von Grundstücksbegrenzungen und Stützmauern / Mauern

- 3.1.1. Bezugspunkt für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Grundstücksbegrenzungen (Stützmauern und Einfriedungen) ist die Oberkante des Fertigausbaus der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- 3.1.2. Bezugspunkt für Stützmauern und sonstige Einfriedungen auf einem Baugrundstück (zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken) ist der Schnittpunkt der Mauer mit der natürlichen oder hergestellten Geländeoberfläche.

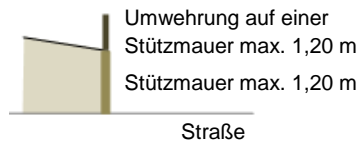
3.2. Straßenseitige Grundstücksbegrenzungen

- 3.2.1. Als „straßenseitig“ gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
- 3.2.2. Straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) in Form von Hecken sowie offenen Holz- und Metallzäunen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken. Kombinationen aus festen Sockeln mit aufgesetzten offenen Zäunen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Davon darf ein massiver Teil von max. 0,30 m als Mauerwerk ausgeführt werden.

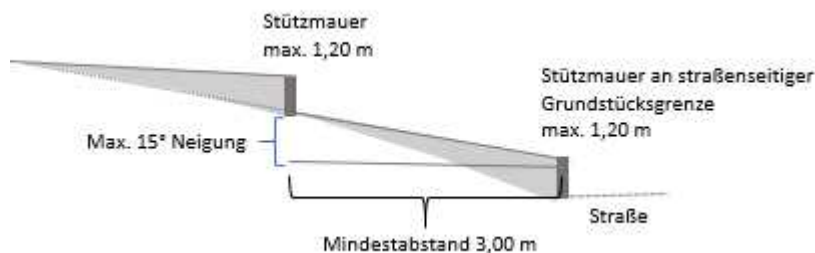


- 3.2.3. Straßenseitige Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- 3.2.4. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist die ergänzende Errichtung einer max. 1,20 m hohen offenen

Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.



- 3.2.5. Sind zum Auffangen des bergseitig anfallenden Erddrucks straßenseitige Stützmauern über dem festgesetzten Maß erforderlich, um eine Terrassierung des Grundstücks vorzunehmen, muss der Mindestabstand zwischen den zur Terrassierung dienenden Mauern oder ähnlichen Bauprodukten mindestens 3,00 m betragen. Der Böschungswinkel zur Horizontale zwischen den Stützmauern darf 15° nicht überschreiten.

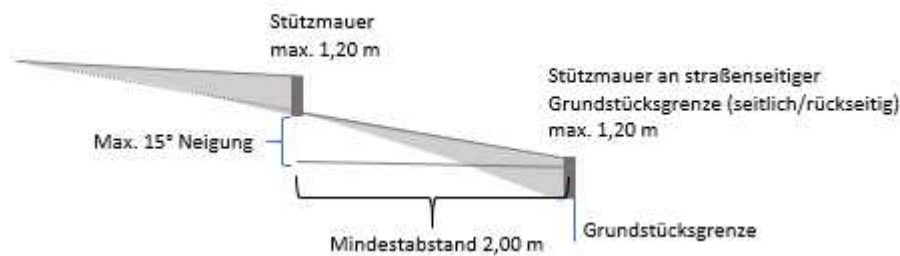


3.3. Grundstücksbegrenzungen zu sonstigen seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken

- 3.3.1. Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind in Form von Hecken, Holz- und Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 3.3.2. Stützmauern (Grundstücksbegrenzungen in Form von Mauern, die den beim Abfangen von Geländesprüngen bergseitig anfallenden Erddruck auffangen) zu den seitlich und/oder rückseitig angrenzenden Nachbargrundstücken hin, die nicht dem Punkt 3.2 zugeordnet werden können, sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- 3.3.3. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (insbesondere zum Schutz gegen unbeabsichtigtes Abstürzen) ist, soweit erforderlich, die ergänzende Errichtung einer max. 1,20 m hohen transparenten Umwehrung auf der Stützmauer zulässig.



- 3.3.4. Sind zum Auffangen des bergseitig anfallenden Erddrucks seitliche oder rückseitig angrenzende Stützmauern über dem festgesetzten Maß erforderlich, um eine Terrassierung des Grundstücks vorzunehmen, muss der Mindestabstand zwischen den zur Terrassierung dienenden Mauern oder ähnlichen Bauprodukten mindestens 2,00 m betragen. Der Böschungswinkel zur Horizontale zwischen den Stützmauern darf 15° nicht überschreiten.



4. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

- 4.1.1. Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sowie Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.

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 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b 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. Hinweise zu Arten- und Naturschutz

Beschränkung der Bauzeiten

- Die Bauarbeiten sind außerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte August und Mitte März, zu beginnen. Innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist die Bautätigkeit kontinuierlich fortzuführen.

Der Beginn der Bautätigkeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit ist dann möglich, wenn unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde eine Prüfung auf Bruten durch eine ökologische Fachkraft erfolgt und keine Brutaktivität im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarem Umfeld (20 m) stattfindet.

Zeichnet sich ab, dass die Bauarbeiten innerhalb der Brut- und Nestlingszeit bodenbrütender Vogelarten, also zwischen Mitte März und Mitte August, begonnen werden, ist vorbeugend eine Vermeidungsmaßnahme umzusetzen um Brutaktivitäten bodenbrütender Vogelarten im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten zu vermeiden.

Dazu sind im Vorhabengebiet in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten einzuschlagen und oben mit einem ca. 1,5 m langen Flatterband zu versehen. Die Pfosten müssen vor Mitte März ausgebracht werden und bis Mitte August, bzw. bis der laufende Baubetrieb bei den jeweiligen Bereichen ankommt, stehen bleiben.

Hinweis: Im Rahmen der aktiven Vergrämung zur Verhinderung des Brutgeschäftes sollten nicht nur im Vorhabengebiet, sondern bei angrenzender offener Feldflur auch 20 m darüber hinaus in einem regelmäßigen Raster (15 m) 1,5 m hohe Pfosten errichtet und oben mit einem mindestens 1,5 m langen Flatterband versehen werden.

Beschränkung von Gehölzrodungen

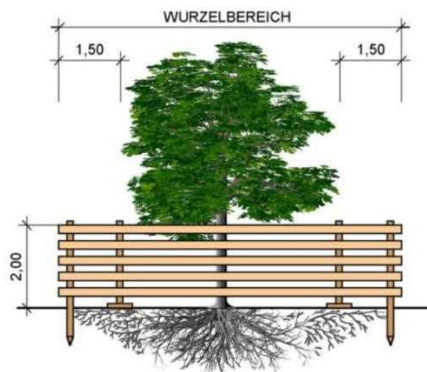
- Die im Zuge der Baufeldfreimachung gegebenenfalls notwendigen Gehölzrodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

Ausgestaltung der Mulden

- Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung des Teiches nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte wird empfohlen. Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen der Mulden sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Schutz von Baumbestand

- Zum Schutz des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches der zu erhaltenden angrenzenden Bäume sind während der Bauarbeiten die gängigen Normen (ZTV-Baumpfleger; RAS-LP 4; DIN 18920) zu beachten.
- Die direkt an die Baustelleneinrichtung angrenzenden Bäume sind aufgrund der relativ langen Bauzeit mit einem festen Bauzaun zu umgeben (siehe Skizze).



Baumhöhlenkontrolle

- Die betroffenen potenziellen Quartierbäume für Fledermäuse müssen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung unmittelbar vor der Rodung mit einem Endoskop auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Bei einem Besatz müssen weitere Maßnahmen entwickelt und bedacht werden.

Reptilienschutzzaun

- Im Rahmen der Bauausführungen ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, um ein Einwandern der Tiere ins Baufeld zu verhindern. Der Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlappungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Insektenfreundliche Beleuchtung

- (§ 41a BNatSchG, zukünftig in Kraft)
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten.

Ökologische Baubegleitung

- Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die

Ökologische Baubegleitung ist von qualifiziertem Fachpersonal durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal zur Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.
- Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz können auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter folgender Webseite abgerufen werden: <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

3.2. 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 zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

3.3. Altablagerungen / Altlasten

- Das nördliche Planungsgelände liegt noch innerhalb der Ammelbachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.

- Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft,

Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße, umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Fachbehörde abzustimmen.

3.4. Auffüllungen / Verwertung von Bodenmaterialien

- Bei Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sind die in den §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) geregelten Anforderungen sowie die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.
- Auf die seitens der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erarbeitete und den Bundesländern zur Anwendung empfohlene "Vollzugshilfe zu den §§ 6 - 8 BBodSchV - Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" wird verwiesen.

4. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Es wird angeregt, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

5. Hinweise zum Aspekt Trinkwasserversorgung

- Im Rahmen der Trinkwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass Wasserversorgungsanlagen nach § 13 TrinkwV so zu planen, zu errichten und zu betreiben sind, dass sie mindestens den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Wasserversorgungsanlagen dürfen nach § 13 Abs. 3 TrinkwV nur dann mit einer Nichttrinkwasseranlage verbunden werden, wenn die Wasserversorgungsanlagen mit einer Sicherungseinrichtung ausgestattet sind, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
- Der Betreiber einer Gebäudewasserversorgungsanlage hat in Bezug auf eine im gleichen Gebäude betriebene Nichttrinkwasseranlage nach § 2 Nr. 10 Buchstabe a TrinkwV dem Gesundheitsamt die Errichtung 4 Wochen vorher anzuzeigen.

6. Archäologische Denkmäler und Funde

- In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Immesheimer Weg“ eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um Siedlungsfunde des Neolithikums, der Bronzezeit und der Hallstattzeit sowie um Gräber der römischen Kaiserzeit (Fundstelle Harxheim 3). In diesem Zusammenhang sind Bodeneingriffe auf ein Minimum zu beschränken.
- Es wird zudem darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig (4 Wochen vor Baubeginn) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese 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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) 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 Archäologie.
 - 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. Eine finanzielle Beteiligung des Veranlassers richtet sich nach § 21 Abs. 3 DSchG und der entsprechenden Verwaltungsvorschrift und ist im Vorfeld mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.
 - Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

7. Hinweise zum Aspekt Starkregengefährdung

- An Intensität und Häufigkeit zunehmende Starkregenereignisse stellen eine Herausforderung für die moderne Bauleitplanung dar. Das Land Rheinland-Pfalz stellt seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten (Starkregenmodul, Karte 5) für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese alten Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen.
- Dafür werden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex. Die beigefügte(n) Karte(n) stellen ein sog. „außergewöhnliches Starkregenereignis“ (SRI 7, 1 Std.) dar. Darüber hinaus stehen noch Karten für die Szenarien „extremes Starkregenereignis“ mit einer Regen-dauer von einer Stunde (SRI 10, 1 Std.) und von vier Stunden (SRI 10, 4 Std.) online zur Verfügung.
- Für das Neubaugebiet sind im Fall von SRI7 Sturzfluten mit bis zu 30 cm Wassertiefe und hohen Fließgeschwindigkeiten von bis 2 m/s dargestellt.
- Vorsorglich wird daher hier hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen, Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen

werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für angrenzende Grundstücke entstehen darf.

8. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen 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 Göllheim erfragt werden.

9. Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 - Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr - zu verfahren.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

10. 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, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, 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)

- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem StrlSchG (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immisionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 01/2023.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial zwischen 15,8 und 31,8 angegeben.

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/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) 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).

- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, 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.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

11. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen) (Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3, 67307 Göllheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. PFLANZLISTE

1. Allgemeines

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

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

| | | | |
|---|--------|--|------------|
| Bäume (ausgenommen Obstbäume) | | Obstbäume | |
| ▪ Sehr stark wachsende Bäume | 4,00 m | ▪ Walnuss sämlinge | 4,00 m* |
| ▪ Stark wachsende Bäume | 2,00 m | ▪ Kernobst, stark wachsend | 2,00 m |
| ▪ Alle übrigen Bäume | 1,50 m | ▪ Kernobst, schwach wachsend | 1,50 m |
| Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher) | | Beerenobststräucher | |
| ▪ Stark wachsende Sträucher | 1,00 m | ▪ Brombeersträucher | 1,00 m |
| ▪ Alle übrigen Sträucher | 0,50 m | ▪ Alle übrigen Beerenobststräucher | 0,50 m |
| Hecken | | | |
| ▪ Hecken bis zu 1,00 m Höhe | | | 0,25 m |
| ▪ Hecken bis zu 1,50 m Höhe | | | 0,50 m |
| ▪ Hecken bis zu 2,00 m Höhe | | | 0,75 m |
| ▪ Hecken über 2,00 m Höhe | | einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand | als 0,75 m |

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

2. Pflanzqualitäten und Anforderungen

Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten

- Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Alle hochstämmigen Bäume sind anzupfählen. Sämtliche Gehölze sind - nach Erforderlichkeit - mit einem Verbisschutz zu versehen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

3. Bäume I. Ordnung

| | |
|--------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

4. Bäume II. Ordnung

| | |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus pyraster | Wildbirne |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |

5. Sträucher

| | |
|----------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Waldhasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus mahaleb | Weichselkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rosa pimpinellifolia | Bibernellrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung 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:

Zellertal den

.....

Christian Lauer
(Ortsbürgermeister)