



Stadt Wörth am Rhein

Bebauungsplan „Pappelallee, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen

Fassung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf
Stand: 14.01.2021



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der Stadt

Wörth am Rhein

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Kaiserslautern im Januar 2021

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 Auf den als GE gekennzeichneten Flächen wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Im GE sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO unter Berücksichtigung der in Punkt 1.1.3 aufgeführten Einschränkungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.2 Im GE wird gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende Nutzungen und Anlagen im Gewerbegebiet unzulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.3 Im GE wird gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Ausnahmen
- Gewerbebetriebe, deren Angebot auf sexuelle Animation abzielt
- Anlagen, die gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG einen Betriebsbereich darstellen
- Anlagen und Nutzungen, die aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in der Zone III des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Wasserversorgung Bienwald gemäß der jeweils gültigen Rechtsverordnung unzulässig sind.
Die getroffenen Bestimmungen sind der im Anhang 1 der textlichen Festsetzungen beigefügten derzeit rechtskräftigen Rechtsverordnung zu entnehmen.

1.1.4 Im GE können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche darf 100m² je Betrieb nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2 Auf den als SO gekennzeichneten Flächen wird Sonstiges Sondergebiet „Bauhof und Anlagen zur Abwasserbeseitigung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Bauhof und Anlagen zur Abwasserbeseitigung“ festgesetzt

Zulässig sind im SO:

- Bauhof
- Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Des Weiteren sind zulässig

- den Hauptnutzungen zugeordnete Räume und Gebäude für Büro und Verwaltung
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Hauptnutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind

1.3 Anforderungen an die Betriebseigenschaft gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind im GE und SO Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente LEK,i,k in dB

Teilfläche ¹	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1 (GE 1)	51	36
GE2 (GE 2)	57	42
GE3 (GE 3)	60	45
GE3 (GE 4)	60	45
GE3 (GE 5)	60	45
GE3 (GE 6)	60	45
SO (SO)	60	45

Für die dargestellten Richtungssektoren A, B, C und D erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB(A)
A	12
B	7
C	2
D	0

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt X= 434000/ 5434600 (Koordinatensystem ETRS89 UTM 32)

¹ Die hier dargestellte Bezeichnung bezieht sich auf die im Bebauungsplan getroffenen Formulierungen. Ergänzend in Klammern genannt ist die in der „Gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Pappelallee, 1. Änderung““ genannte Bezeichnung.

Richtungssektor A (295°/ 177°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;
Richtungssektor B (177°/ 216°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;
Richtungssektor C (216°/ 261°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn;
Richtungssektor D (261°/ 295°) von Nord = 0° im Uhrzeigersinn.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5 DIN 45691.

Hinweis:

Demnach sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für ein Vorhaben, das auf einem Betriebsgrundstück innerhalb eines nach DIN 45691 kontingentierten Gebiets verwirklicht werden soll, zunächst unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingenten, der Fläche des Betriebsgrundstücks und der Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsanteile des Betriebsgrundstücks an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen.

Das Vorhaben erfüllt die schalltechnische Festsetzung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel aller vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweils zulässigen Immissionsanteil des Betriebsgrundstücks nicht überschreitet.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

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

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

Siehe Planzeichnung

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

Siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäude- und Anlagenhöhe: Siehe Planzeichnung

Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.

Die festgesetzte maximale Gebäude- und Anlagenhöhe (Ghmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Oberkante baulicher Anlagen, bei Flachdächern einschließlich Attika, ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten auf den Gebäuden.

Die maximale Gebäude- und Anlagenhöhe darf durch technische Aufbauten um maximal 3m auf maximal 5% der jeweiligen Dachfläche überschritten werden.

Die maximale Gebäude- und Anlagenhöhe darf durch Photovoltaikanlagen um maximal 1,2m überschritten werden.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Es sind Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand - wie in der offenen Bauweise - jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig.

Im Sondergebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden bzw. Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5m (bei PKW) bzw. 10m (bei LKW und Bus) zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen nicht bebaut werden. Nach Genehmigung des Leitungsrechtinhabers ist die Anlage von Stellplätzen oder Lagerflächen zulässig.

Diese Festsetzung verliert gem. §9 Abs. 2 BauGB für die Parzellen 149/1 und 147/3 ihre Gültigkeit, sobald die Schmutzwasserleitung mit Zustimmung des Begünstigten auf Kosten des Eigentümers verlegt wurde.

Diese Festsetzung verliert gem. §9 Abs. 2 BauGB für die Parzelle 323/1 ihre Gültigkeit, sobald die Verlegung der Wasserleitung in den öffentlichen Straßenraum erfolgt ist.

4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Siehe Planzeichnung

Die als „Fuß- und Radweg, Bewirtschaftungsweg“ gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf neben dem Fuß- und Radverkehr von Fahrzeugen zur Pflege und zum Unterhalt der nördlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befahren werden.

Zwischen Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten muss - vom Schnittpunkt der Fahrbahnränder gemessen - ein Abstand von mindestens 15m eingehalten werden.

Das in der Planzeichnung festgesetzte „Brückenbauwerk“ über dem Vollmesgraben darf zur Erreichbarkeit der nördlich angrenzenden Grundstücke in seiner Lage um 20m in beide Richtungen entlang des Grabens verschoben werden.

5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Planzeichnung

In den öffentlichen Grünflächen ist die Anlage von Mulden zur Rückhaltung und zur Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen zulässig.

In den öffentlichen Grünflächen ist auf einem Streifen von 3 m Breite die Anlage von Schotterrasen bzw. die Schotterung des Untergrunds unter Rasenflächen zur Gewährleistung der Befahrbarkeit mit Geräten zur Pflege und zum Unterhalt der Gräben zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen von Fahrzeugen zu unter Umständen erforderlichen Pflegemaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befahren werden.

6 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Siehe Planzeichnung

7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. öffentlichen Grünflächen, Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14, 15 sowie Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Maßnahme M1 – Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind in ihrem natürlichen Zustand zu belassen. Eigendynamische Veränderungen z. B. durch natürliche Sukzession sind gewünscht. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

Die Beseitigung von Altlasten im südwestlichen Bereich der nördlichen Fläche kann durchgeführt werden. Das Vorgehen ist mit der UNB abzustimmen. Die relevant werdenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten.

Aus Sicherheitsgründen erforderliche Arbeiten (z. B. Freihalten der Gewässer) dürfen nach Abstimmung mit der UNB durchgeführt werden. Die Schotterung des Untergrunds zur Gewährleistung der Befahrbarkeit mit Geräten zur Pflege und zum Unterhalt der Gräben ist auf einem Streifen von 3 m Breite zulässig.

Hinweis: Die derzeitige Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus dem Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope, den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung von Hr. Höllgärtner (2018) und den Zwischenergebnissen der aktuell laufenden Erfassungen der Fledermaus- und Haselmausfauna. Bei Vorlage der abschließenden Ergebnisse kann es erforderlich werden, diese Fläche im weiteren Verfahren anzupassen.

7.2 Maßnahme M2 – Gestaltung der Wasserrückhaltemulden

Die Mulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie privaten Flächen sind mit einer standortgerechten und heimischen Wiesen-Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte anzusäen. Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig. Falls zur Funktionssicherung, insbesondere am Einlauf, Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, sind diese naturnah (z. B. Steinschüttung od. -setzung) auszugestalten.

Die Pflegegänge zur Freihaltung der Flächen sind auf das wasserwirtschaftlich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und ausschließlich in den Monaten Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

7.3 **Maßnahme M3** – Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,7$) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen).

7.4 **Maßnahme M4** – Dacheindeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

7.5 **Maßnahme M5** – Außenbeleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

7.6 **Maßnahme M6** – Erhalt des Pappelbestands entlang der Pappelallee

Die als Alleebäume entlang der Pappelallee befindlichen Pappeln sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

7.7 **Maßnahme M7** – Gestaltung der öffentlichen Grünfläche an der nordwestlichen Plangebietsgrenze

Es ist eine zweireihige Hecke mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzungen anzupflanzen. In die Hecke zu integrieren sind mindestens 4 Baumpflanzungen von Bäumen 2. Ordnung. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste A.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Hinweis: Die öffentliche Grünfläche im nordwestlichen Plangebiet liegt im Bereich der heutigen Kleingartenanlage. Diese hat Bestandsschutz. Sollte sie jedoch eines Tages rückgebaut werden, ist die Maßnahme entsprechend umzusetzen.

7.8 **Maßnahme M8** – Gestaltung der öffentlichen Grünfläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze

Es ist eine einreihige Hecke mit einem Abstand von 1,5 m zwischen den Pflanzungen anzupflanzen. In die Hecke zu integrieren sind mindestens 8 Baumpflanzungen von Bäumen 2. Ordnung. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste A.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

7.9 **Maßnahme M9** – Straßenbäume entlang der südlichen Verbindungsstraße „Am Bruchbach“

Pro angefangenen 80 lfm der Verbindungsstraße ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste B.

7.10 Maßnahme M10 – Bäume auf privaten Grundstücken (GE 1 und GE 2) entlang der Industriestraße

An der Westseite der Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 ist pro angefangenen 20 lfm der angrenzenden Straße mindestens 1 Baum auf dem Privatgrundstück zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einzuhalten.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste B.

7.11 Maßnahme M11 – Stellplatzbäume auf privaten Grundstücken

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Mindestens 1 Baum je angefangene 5 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 10 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Empfohlen werden Baumarten gemäß der Pflanzliste B.

7.12 Maßnahme M12 – Stellplatzbegrünung

Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen sind zu begrünen.

7.13 Maßnahme M13 – Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des bebauten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro angefangener 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist entweder mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß der Pflanzliste C.

7.14 Maßnahme M14 – Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 20° Neigung) ab einer Fläche von 40 m² sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen.

Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen.

Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

7.15 Maßnahme M15 – Fassadenbegrünung

Ungegliederte, geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 40 m² sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen.

Empfohlen werden Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste D.

7.16 Rodungszeiträume

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.

7.17 Umsiedlung Zauneidechsen

Vor dem Winterhalbjahr, in dem die Gehölzrodung der angrenzenden Flächen stattfinden wird, sind in den Zeiträumen Mitte März bis Mitte Mai oder Anfang August bis Ende September die im artenschutzrechtlichen Gutachten benannten und eventuell nach wie vor als Lebensraum geeigneten Bereiche abzugehen. Angetroffene Individuen sind abzufangen und unverzüglich in geeignete Lebensräume der Umgebung umzusiedeln.

8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte „L1“ und „L2“ umfassen folgende Befugnisse:

„L1“: *Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wörth zur Errichtung und zum dauerhaften Unterhalt eines unterirdischen Schmutzwasserkanals.*

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, Leitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und betreten zu lassen und soweit erforderlich, die betroffenen Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen.

Der Leitungsverlauf auf Parzelle 149/1 und 147/3 darf mit Zustimmung des Begünstigten auf Kosten des Eigentümers verlegt werden. Der Anschlusspunkt zur Maßnahmenfläche M1 darf nicht verändert werden. Die dauerhafte Anbindung der bestehenden Gebäude an die Entsorgungsleitung muss auch bei einer Verlegung der Leitung auf dem Grundstück gewährleistet bleiben.

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen nicht bebaut werden. Nach Genehmigung des Leitungsrechtinhabers ist die Anlage von Stellplätzen oder Lagerflächen zulässig. Diese Festsetzung verliert gem. §9 Abs. 2 BauGB ihre Gültigkeit, sobald der Schmutzwasserkanal außerhalb des Baufensters verlegt wurde.

„L2“: *Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands Bienwald zur Errichtung und zum dauerhaften Unterhalt einer unterirdischen Wasserleitung.*

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, Leitungen zu verlegen und dauerhaft zu unterhalten, zu benutzen, zu erhalten, zu erneuern und zu diesem Zweck die betroffenen Grundstücke zu betreten und betreten zu lassen und soweit erforderlich, die betroffenen Grundstücke zu befahren und befahren zu lassen.

Die mit Leitungsrechten belegten Flächen dürfen nicht bebaut werden. Nach Genehmigung des Leitungsrechtinhabers ist die Anlage von Stellplätzen oder Lagerflächen zulässig. Diese Festsetzung verliert gem. §9 Abs. 2 BauGB ihre Gültigkeit, sobald die Verlegung der Wasserleitung in den öffentlichen Straßenraum erfolgt ist.

9 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen getroffen werden müssen (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)

50% der Dachfläche müssen mit Fotovoltaikanlagen versehen werden. Fotovoltaikanlagen, die an Fassaden angebracht sind, können angerechnet werden.

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

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

11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren erarbeitet und abgestimmt.

12 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Die bezeichneten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Leitungsrechte L1 und L2 verlieren auf den genannten Parzellen ihre Gültigkeit, sobald die unter 3.2 bzw. 8 genannten Voraussetzungen eingetreten sind.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (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).

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

1. Gestaltung der Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dacheindeckung: siehe Maßnahme 5 in Kap. 7.4

Dachbegrünung: siehe Maßnahme 14 in Kap. 7.14

Für die Dacheindeckung sind stark blendende oder reflektierende Materialien unzulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Fassadenbegrünung: siehe Maßnahme 15 in Kap. 7.15

Grelle und auffallende Farbtöne, wie z.B. Signalfarben (signalorange, -rot, -blau, -grün, -violett, usw.) und diesen verwandte oder vergleichbare Tönungen sind zu vermeiden; vorzugsweise sind als Fassadenfarben Farbabstufungen von gebrochenem weiß bis zu erdfarbenen Tönungen zu verwenden (Remissionswerte zwischen 80 – 55 %).

3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Je Gewerbebetrieb ist ein Werbeplaton oder Werbestehle zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 8m.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf dem Dach ist nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen unabhängig von Gebäuden sind einzeln bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.

4. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind nur in Form von nicht blickdichten Draht- und Metallzäunen sowie als Formhecken bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m oder in Form von Hecken / Grünstrukturen zulässig.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 0,8m gemessen vom Straßenniveau nicht überschreiten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 UND Abs. 6A BAUGB)

1 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt mit Ausnahme der L 546 sowie der Industriestraße innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes mit Rechtsverordnung (RVO) „WSG Schaidt“, Schutzzone III (Nr. 404101324) zugunsten des Zweckverbands für Wasserversorgung Schaidt-Freckenfeld.

Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten. Die derzeit gültige Rechtsverordnung ist den textlichen Festsetzungen als Anlage (siehe Anlage 1) beigefügt.

Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird in der Planzeichnung vermerkt.

Gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB wird daher die Lage in der Planzeichnung vermerkt.

2 Abstandsfläche zu Gewässer 3. Ordnung

Gemäß § 31 LWG Rheinland-Pfalz sind Anlagen gemäß § 36 WHG, die weniger als 10m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind, der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Germersheim).

3 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Die nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) freizuhaltenden Sichtdreiecken zur L546 müssen freigehalten werden. In diesen Bereichen ist eine Bebauung unzulässig. Einfriedungen sind lediglich bis zu einer Höhe von 80cm gemessen vom Straßenniveau zulässig.

4 Leitungen

Die in der Planzeichnung informativ dargestellten Leitungen dürfen nicht überbaut werden (siehe Festsetzung 7.12).

L1 (Schmutzwasserkanal)

Der Leitungsverlauf auf Parzelle 149/1 und 147/3 darf auf Kosten des Eigentümers verlegt werden, der Anschlusspunkt zur Maßnahmenfläche M1 darf nicht verändert werden. Die dauerhafte Anbindung der bestehenden Gebäude an die Entsorgungsleitung muss auch bei einer Verlegung der Leitung auf dem Grundstück gewährleistet bleiben.

L2 (Wasserversorgung)

Es ist geplant, die Wasserleitung L2 im Rahmen des Straßenneubaus in den Straßenraum zu verlegen. Nach Abschluss dieser Maßnahme erlischt das Leitungsrecht und die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen auf Parzelle 323/1.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

2 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o. ä. zu treffen.

3 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche

Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z. B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2013) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

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/m^3 bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der Radon-Prognosekarte ist im Plangebiet mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt 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 hierbei tatsächlich 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 Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) erforderlich sind. Kurzzeitmessungen sind 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.

Bei einem Untergrund mit einer Radonkonzentration von über 100.000 Bq/m³ geht man davon aus, dass ohne besondere bauliche Vorkehrungen die Radonkonzentration in der Raumluft des Gebäudes den vom Bundesgesundheitsministerium für Neubauten empfohlenen Richtwert von 100 Bq/m³ wahrscheinlich überschreiten wird. Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Künftige Bauherren sollten darüber informiert und damit die Möglichkeit erhalten, schon frühzeitig entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen.

Wirkungsvolle Vorsorgemaßnahmen bedeuten je nach Ausgangslage häufig keine wesentlichen Kosten. Entsprechend der Ausgangslage ist es zweckmäßig, die Radonprävention mit unterschiedlichem Aufwand zu betreiben. Bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ ist eine durchgehende Beton-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel für den Schutz vor Radon ausreichend.

Besondere Maßnahmen bei Radonkonzentrationen im Boden über 100.000 Bq/m³ sind z.B.:

- Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss
- Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich
- Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte.

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 Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

4 Altablagerungen / Altlasten

Das beauftragte Gutachten zur Erkundung altlastenverdächtiger Flächen² empfiehlt: „Nach der Abschätzung gemäß ALEX 13 Tab. 2 ist, überwiegend im Bereich der registrierten

² Geplantes Gewerbegebiet Pappelallee Schaidt, Erkundung altlastenverdächtiger Flächen, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, März 2020

Aufhaltung und kleinräumig im Bereich C, eine Grundwassergefährdung nicht auszuschließen. Da sich das Untersuchungsgebiet im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet und an die Zone II angrenzt empfehlen wir PAK-Untersuchungen des anstehenden Bodenmaterials unterhalb der Auffüllungen. Sollten hier Belastungen vorgefunden werden empfehlen wir die Herstellung von vier 2 Zoll Grundwassermessstellen im direkten Abstrom der Aufhaltung im Bereich A und eine anschließende PAK Untersuchung, um eine mögliche Grundwassergefährdung auszuschließen.“

Im Hinblick auf die geplante Erschließung empfiehlt das Gutachten, die Auffüllungen in den im Gutachten dargestellten Bereichen B und C mittels Baggerschürfen einzugrenzen. Im Geltungsbereich verläuft der sog. Panzergraben, der in den Jahren und Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg verfüllt wurde. Es können daher Belastungen im Untergrund vorhanden sein.

Es wird empfohlen, Baumaßnahmen fachgutachterlich begleiten und den Boden durch einen qualifizierten Sachverständigen organoleptisch ansprechen zu lassen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten sollte eine Mitteilung an SGD zwecks Abstimmung der weiteren Vorgehensweise erfolgen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Fachbehörde umgehend zu informieren ist, sofern bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben (siehe auch § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

5 Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054 sowie DIN 4124) zu beachten.

Die Durchführung von grundstücks-/ objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

6 Hinweise zu Bodenarbeiten

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

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum

für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7 Geotechnische Gründungsempfehlungen

Es wird auf das vorliegende Gutachten zur Baugrunderkundung und Gründungsberatung verwiesen (Stadt Wörth am Rhein, Ortsbezirk Schaidt, Gewerbegebiet Pappelallee, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler, April 2020).

8 Kampfmittel

Das vorliegende Gutachten „Bericht zur Luftbildauswertung“ kommt zu folgendem Ergebnis: „Ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für die entsprechende Fläche / den entsprechenden Bereich ist begründet. Es ist jedenfalls auf dem gesamten Auswertungsgebiet mit einem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Die hier ausgewerteten Verdachtspunkte innerhalb der Erkundungsfläche, werden im Anhang 2 – Georeferenzierte Gauß-Krüger Zone 3 EPSG 31467 – Befunde genau dargestellt.“

Das Gutachten empfiehlt daher: „Gemäß „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung – Baufachliche Richtlinien zur wirtschaftlichen Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes“ besteht hier weiterer Erkundungsbedarf (vgl. Kategorie 2: „Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder festgestellt. Für die weitere Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Handlungsbedarf.“).

Daher wird empfohlen, eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu konsultieren. Hinweis: Die Fachfirma muss über die Zulassung nach §7 SprengG., sowie entsprechendem Personal mit Befähigungsschein nach §20 SprengG. verfügen.“

9 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen

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 – Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Auf den Leitungstrassen dürfen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.

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 ihre Erkundungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

10 Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11 Archäologische Denkmäler und Funde

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.

12 Grüngestaltung und Grenzabstände

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

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

Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.

13 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Ergänzen Hinweise aus Entwässerungskonzept / Verweise

14 Schutz gegen Grundwasser

Bei der Errichtung von Gebäuden sind von den jeweiligen Bauherren geeignete Schutzvorkehrungen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Kellergeschosse, deren Bodensole um Grundwassergefährdeten Bereich liegen, sind wasserdicht und auftriebsicher auszubilden.

15 Grundwasserhaltung

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

16 Grundwasserschutz

Die Verwendung von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken) ist gemäß § 4 (4) Nr. 16 RVO des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Schaidt“ verboten.

17 Abstandsfläche zu Gewässer 3. Ordnung

Das Gebiet wird von zwei Gewässern 3. Ordnung durchquert. Gemäß § 31 LWG Rheinland-Pfalz bedürfen Anlagen, die weniger als 10m von der Uferlinie eines Gewässers 3. Ordnung entfernt sind, gemäß § 36 WHG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Germersheim).

In der Planzeichnung wird die Abstandslinie von 10m zur Gewässerparzellengrenze als sonstige Planzeichen dargestellt.

18 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im Umweltbericht (Teil der Begründung) und Fachbeitrag Naturschutz werden erforderlich werdende CEF-Maßnahmen definiert. Die Umsetzung dieser plangebietsexternen Maßnahmen wird mittels eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Wörth und der Kreisverwaltung Germersheim gesichert. Der Vertrag muss bis Satzungsbeschluss vorliegen.

19 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Stadt Wörth am Rhein eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

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 möglichst 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.

An Straßenbäume werden besondere Anforderungen gestellt. Sie müssen u. a. mit einem eingeeengten Wurzelraum, Trockenheit und Abstrahlungswärme umgehen können. Aus diesem Grund sind gemäß der Empfehlung der Gartenamtsleiterkonferenz (<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste>) auch nicht heimische Arten oder Sorten in der Pflanzliste B genannt.

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.

1 Pflanzliste A: Nördliche öffentliche Grünflächen (M8 u. M9) und CEF 3 - Neuanpflanzung Feldhecke

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirnen
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere (in zurückhaltendem Umfang verwenden)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2 Pflanzliste B: Straßen- und Stellplatzbäume (M10, M11 u. M12)

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 bis 20 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland',	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Corylus columa</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Geessink'	Esche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Pyramiden Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sandraudiga'	Robinie
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde

3 Pflanzliste C: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen (M14)

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18 bis 20 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

4 Pflanzliste D: Fassadenbegrünung (M16)

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelier
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

5 Pflanzliste E: CEF 2 - Umgestaltung Feldhecke

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Malus communis</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirnen

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere (in zurückhaltendem Umfang verwenden)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wörth am Rhein den

.....

Dr. Dennis Nitsche
(Bürgermeister Stadt Wörth am Rhein)

ANLAGE 1

Rechtsverordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zugunsten des Zweckverbands für Wasserversorgung Schaidt-Freckenfeld, 11.11.1987