

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 BGBl. I S. 1802
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 8 BauNVO]

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosszahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die GRZ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4). Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf sie in WA 1 und WA 2 durch unterirdische Stellplatzanlagen (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich durch das Maß zwischen unterem und oberem Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Verkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen von der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Verkehrsfläche. Grenzt das Grundstück an mehrere Erschließungsstraßen, ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich.

Als obere Bezugspunkte gelten die Wandhöhe (WH), die Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH).

Die Wandhöhe (WH) gilt nur für Gebäude mit Staffelgeschoss. Sie ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Gebäudeaußenwand. Die darüber befindlichen Staffelgeschosse müssen gegenüber der Gebäudeaußenwand mindestens 0,80 m zurückversetzt sein. Treppenhäuser sind von dieser Bestimmung ausgenommen, soweit sie $\frac{1}{4}$ der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten. Blickdurchlässige Geländer in der Ausführung mit Stäben und/oder Glas bei Staffelgeschossen werden nicht auf die Wandhöhe angerechnet.

Die Traufhöhe (TH) gilt nur für Gebäude ohne Staffelgeschoss. Sie ist das Maß zwischen unterer Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder dem obersten Abschluss der Außenwand.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachhaut.

Wand-, Trauf- und Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils als Obergrenze festgesetzt.

Eine Überschreitung der Traufhöhe durch Widerkehre (Zwerchgiebel) und/oder Wandrücksprünge sowie durch sonstige Dachaufbauten ist auf maximal 50 % der zugehörigen Wandlänge zulässig. Die maximale Höhe kann bei Flachdächern durch aufgeständerte PV-Module und eine umlaufende Attika von maximal 40 cm überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

4 Stellung baulicher Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Die zulässige Stellung baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Festsetzung bezeichnet nur die Hauptfirstrichtung, untergeordnete Dachteile und Garagen dürfen eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 BauNVO]

Nicht überdachte Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Zugänge und Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Bereich festgesetzter privater und öffentlicher Grünflächen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind auf privaten Grünflächen unzulässig. Sie können auf öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

6 **Verkehrsflächen** [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Ausgenommen die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Flächen für öffentliche Parkplätze) sind Darstellungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen – auch zwischen Verkehrsfläche und der für Straßenbegrünung vorgesehenen Flächen – nicht verbindlich. Innerhalb der Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ist das Anlegen von Fahrbahnen, Gehwegen, zusätzlichen Stellplätzen sowie das Anpflanzen von Bäumen zulässig.

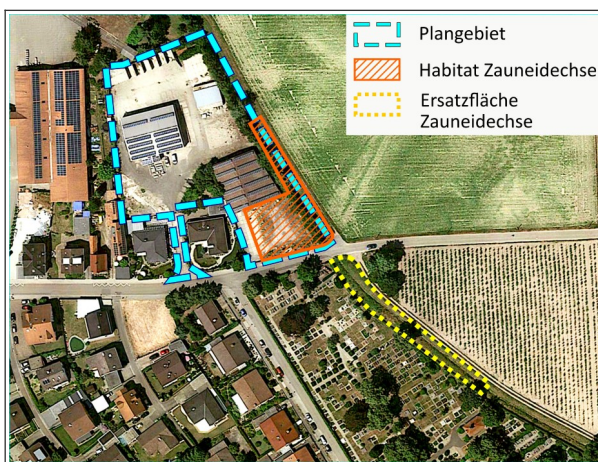


Abbildung 1: Plangebiet und Fläche für CEF-Maßnahme

Innerhalb der Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung ist das Anlegen von Fahrbahnen, Gehwegen, zusätzlichen Stellplätzen sowie das Anpflanzen von Bäumen zulässig.

7 **Grünflächen** [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO auf öffentlichen Grünflächen zugelassen werden.

8 **Flächen für die Wasserwirtschaft** [§ 9 (1) Nr. 16, (6) BauGB]

Gewässerrandstreifen [§ 38 WHG]

Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig. Zulässig ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestands, die Wartung der Gasleitung oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind nur Gehölze entsprechend des Pflanzgebots (Ziffer 11.2) zu verwenden.

9 **Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

9.1 **Artenschutz**

Rodungs- und Abrissarbeiten

Ein Entfernen von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden hat im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die DIN 18920 (*Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) in jeweils ihrer letztgültigen Fassung ist hinsichtlich der Nichtbeeinträchtigung zu erhaltender und angrenzender Gehölzbestände anzuwenden. Der Uferbereich des Heulachgrabens darf von Erdarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen keine Auffüllungen vorgenommen werden.

CEF-Maßnahmen – Umsiedlung Zauneidechse

Als Ersatzfläche für das entfallende Habitat für die Zauneidechse ist entlang des Heulachgrabens östlich des Friedhofs eine Ersatzfläche mit ca. 700 m² anzulegen. Diese Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Dort sind am Rand des den Friedhof umgebenden Heckenzauns sowie auf der östlichen, dem Weg zugewandten Seite Sonnenplätze und Versteckmöglichkeiten anzulegen. Zur Herstellung von Winterquartieren sind drei Baumstubben zur Hälfte in lockerer Erde einzugraben. Bei der Pflege sind kurz- und höherwüchsige Bereiche herzustellen bzw. zu erhalten. Die Pflege des Eidechsen-Habitats ist dauerhaft sicherzustellen. Das Habitat muss vor Beginn der Bauarbeiten funktionsfähig sein.

Vor Beginn der Bauphase sind die Tiere aus dem Eingriffsbereich abzufangen und in die Zielflächen zu verbringen. Da die CEF-Fläche unmittelbar angrenzt, ist auch eine Vergrämung denkbar. Dies hat je nach Witterung im Zeitraum zwischen März und April oder von August bis Anfang September zu erfolgen.

Höhlen- / Gebäudebrüter

Innerhalb des Plangebiets bzw. unmittelbar angrenzend sind insgesamt 10 Nisthilfen anzubringen, davon 7 für Höhlenbrüter sowie 3 für Nischenbrüter. Im Plangebiet ist ein Sperlingskolonie-Haus mit 3 Bruthöhlen, 2 Kästen mit Einflugloch Ø32 mm, 2 Kästen mit Einflugloch Ø26 mm sowie 3 Halbhöhlen anzubringen. Die Nisthilfen sind fachmännisch zu befestigen und regelmäßig zu warten. 5 Kästen (2 × 32 mm, 2 × 26 mm, 1 × Halbhöhle) sind bereits vor Beginn der Bauarbeiten an den Gehölzen am Heulachgraben anzubringen. Als vorgezogene Maßnahme ist sie ebenfalls als CEF-Maßnahme zu betrachten.

Lichtmanagement

Für die Außenbeleuchtung sind nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit nach unten gerichteten Lichtkegel zulässig. Die Leuchtgehäuse sind nur in insektendichter Ausführung mit einer Oberflächentemperatur von maximal 60 °C zulässig.

Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten oder eine Überdeckung der gärtnerisch genutzten Freiflächen mit ähnlichen Materialien, wie z. B. Sand, Kies oder Geröll ist unzulässig.

9.2 Bodenschutz / Verwendung des Bodenabtrags

Anfallender Aushub von Mutterboden ist soweit möglich innerhalb des Plangebiets zu verwerten.

9.3 Niederschlagswasser

Allgemein

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig oder über bewirtschaftbare Zisternen zur Versickerung zu bringen. Anschlüsse an die Kanalisation sind nur als Notüberlauf zulässig.

Befestigung von Verkehrsflächen

Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze etc. – soweit nicht als Zufahrt zu Tiefgaragen dienend oder durch Tiefgaragen unterbaut – dürfen ausschließlich mit wasserdurchlässigen und / oder fugenreichen und begrünbaren Bodenbelägen (weitungig verlegtes Pflaster, Rasenpflaster, Ra-

sengittersteine, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä.) befestigt werden. Als Befestigungsmaterial nicht zulässig sind versiegelnde Beläge (Asphalt, Betondecke, in Beton verlegte Platten o. ä.).

10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

[§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB]

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen werden für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der Baugrenzen, für die Lärmpegelbereiche angegeben sind, sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 (*Schallschutz im Hochbau*) einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgeometrie im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den betreffenden Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

Für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume sind ab dem Lärmpegelbereich III fensterabhängige schallgedämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB]

11.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den im Planteil festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Hecke entlang des Heulachgrabens sind ausgelichtete Stellen durch Nachpflanzungen zu verdichten. Bei Ausfall von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Bei Bauarbeiten in der Nähe der Hecke sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze gemäß DIN 18920 vorzunehmen.

11.2 Pflanzgebot

Zulässig sind bei der Pflanzung von Bäumen standortgerechte, gebietsheimische Arten des *Herkunftsgebiets 6, Oberrheingraben*. Geeignete Gehölze und sonstige Pflanzen sind der Pflanzliste zu entnehmen (Teil D Hinweise, Ziffer 9, S. 11); Pflanzqualität mindestens 3 × v., StU 16–18 cm. Für öffentliche und private Grünflächen ist die Anwendung der Pflanzliste verbindlich, für die Baugrundstücke gilt die Pflanzliste als Empfehlung. Straßenbäume sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

Bäume

Zusätzlich zu den sonstigen Pflanzgeboten ist auf den Grundstücksgrößen ab 250 m² je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei Grundstücken kleiner als 250 m² sind mindestens zwei Großsträucher¹ zu pflanzen.

¹ Natürliche Wuchshöhe 4–10 m.

Allgemein

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die Pflanzung immergrüner Ziersträucher, wie z. B. Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sowie invasiver Arten, wie beispielsweise Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*) oder Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) sind nicht zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer über 15 m² sind, soweit sie nicht als Freisitz genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Das Substrat hat nicht mehr als 20 Gewichtsanteile organische Stoffe zu beinhalten und muss frei von Torfzusätzen sein. Für die Ansaat sind die Arten aus Liste 3 (Teil D, Ziffer 9, S. 11) zu verwenden. Die Einsaat hat lückig zu erfolgen, um die Ansiedlung weiterer Arten durch Samenflug zu ermöglichen.

Dächer von Tiefgaragen sind – soweit nicht für Wege und Freisitze genutzt – zu begrünen. Mindestqualität ist eine Gras-Kraut-Begrünung auf einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht.

12 Sonstige Festsetzungen

12.1 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen [§ 9(6) BauGB]

Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper, das Verlegen von Anschlusskabeln sowie das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern auf den privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.

12.2 Weitere Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind mit einer Knötellinie voneinander abgegrenzt.

Teil C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

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

1.1 Dachform, Dachneigung

WA 1 / WA 2

Zulässig sind nur Flachdächer (Dachneigung maximal 3°) sowie Sattel- oder Walmdächer bis maximal 38° Dachneigung.

WA 3

Zulässig sind nur Flachdächer sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°–42°.

Dachaufbauten

Dachaufbauten – ausgenommen Widerkehre – sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Widerkehre sind bis maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge auf der betreffenden Seite zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf pro Dachseite 50 % der betreffenden Wandlänge nicht überschreiten.

Hinweis: Weitere Beschränkungen für Dachaufbauten ergeben sich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 2, *Gebäudehöhe, Überschreitung der Wandhöhe*).

1.2 Fotovoltaik

Fotovoltaikanlagen sind bei geneigten Dächern ab 25° Neigung in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen nicht abstehen. Aufgeständerte Anlagen dürfen vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sein. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass Blendwirkungen auf den umliegenden Verkehr ausgeschlossen sind.

2 Werbeanlagen [§ 88 (1) Nr. 1 LBauO]

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Erlaubt ist je Grundstück ein Hinweisschild bis 0,25 m².

3 Gestaltung von unbebauten Flächen [§ 88 (1) Nr. 3 LBauO]

3.1 Freiflächen

Die nicht überbauten und nicht für die Bewirtschaftung notwendigen Grundstücksflächen sind zu begrünen und so zu unterhalten. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen

Die Bestimmungen gelten entlang öffentlicher Verkehrsflächen. Zulässig sind blickdurchlässige Holz- oder Metallzäune sowie Hecken. Zäune sind bis 1,0 m Höhe, an Grundstückszufahrten bis 0,8 m zulässig. Abweichend davon sind grenzständige Sichtschutzwände im Sinne von Ziffer 3.3 zulässig, die gleichzeitig die Eigenschaft einer Einfriedung erfüllen.

3.3 Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur im Terrassenbereich und nur bis 1,80 m Höhe zulässig. Die Gesamtlänge aller Sichtschutzwände darf in WA 2 auf einem Grundstück 6,0 m nicht überschreiten.

3.4 Müllbehälter

Müllbehälter sind durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung [§ 88 (1) Nr. 8 LBauO]

In WA 1 und WA 2 sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze, für Seniorenwohnungen ist 1 Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

Teil D Hinweise

1 Denkmalschutz [§ 20 DSchG]

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßige Rettungsgrabungen entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung durchführen können. Der Abbruch der Gebäude ist mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind vonseiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Die Meldepflicht gilt besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Baufeldfreimachung.

2 Bodenschutzrechtliche Belange [BBodenSchG]

Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend die SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu verständigen. Bei derartigen Wahrnehmungen sind die Aushub- oder sonstigen Erdarbeiten sofort einzustellen und dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die vorgenannte Behörde einer Fortsetzung zustimmt.

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierungsfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung möglich ist – auf dem Baugrundstück zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden. Anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

3 Grundwasser

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

4 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 (2) WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche, wasserwirtschaftliche noch öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Fremdwasser, z. B. aus Außengebieten stammendes Oberflächenwasser, darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

Die Einleitung in Versickerungsanlagen zur konzentrierten Versickerung (z. B. Sickerschacht, Versickerungszisterne, Rigolen usw.) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind vor Baubeginn der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die für die Entscheidung der Behörde erforderlichen Pläne und Unterlagen müssen von fachkundigen Personen gemäß § 103 Landeswassergesetz erstellt werden.

Der Einbau von bewirtschaftbaren Versickerungszisternen oder anderer Versickerungseinrichtungen ist von dem jeweiligen Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung vorzunehmen.

5 Gewässer

Östlich des Plangebietes verläuft der Heulachgraben (Gewässer 3. Ordnung). Bauvorhaben innerhalb der 5 m-Zone von Gewässern 3. Ordnung (Gewässerrandstreifen) sowie Gewässerkreuzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 LWG.

6 Anthropogene Auffüllungen

Die am Standort vorhandenen anthropogenen Auffüllungen sind auszubauen und getrennt nach Tragschichten und bodenähnlichen Auffüllungen aufzuhalten. Schadstoffbelastete Auffüllungen sind zu separieren und getrennt extern zu entsorgen. Die schadstoffunbelasteten Auffüllungen können für eine spätere Wiederverwendung am Standort (z. B. als Tragschichten unter Verkehrsflächen oder Gebäuden) zwischengelagert werden, Überschussmassen sind extern zu entsorgen.

Die Schadstoffbelastungen innerhalb der aufgeschlossenen Schlacke-Lage sind zu separieren und getrennt zu entsorgen. Der Ausbau der tankstellenspezifischen Einrichtungen und der Wartungsgruben sowie die Baulandfreimachung sind fachgutachterlich zu begleiten.

Nach Entsiegelung der Fläche ist dafür Sorge zu tragen, dass die schadstoffbelasteten Bereiche, insbesondere die Schlacke-Lage zeitnah ausgebaut und abgedeckt zwischengelagert bzw. extern entsorgt wird, um eine Mobilisierung von Schadstoffen durch Niederschläge und damit eine Grundwassergefährdung zu vermeiden.

7 Kampfmittel

Zum Nachweis der Kampfmittelfreiheit wird die Anwendung von Oberflächensondierverfahren empfohlen. Dazu sollte ein Fachunternehmen zur Erstellung eines Räumkonzepts und zur Durchführung der Erkundung gemäß den technischen Anforderungen der FGR KMR beauftragt werden. Ausgehend von der GOK von 1945 ist – wenn vorhanden – mit dem Auffinden von blindgegangener Munition innerhalb der ersten zwei Bodenmeter zu rechnen.

8 Artenschutz

8.1 Allgemein

Für den Fall, dass Fäll-, Abriss- und Bautätigkeitsbeginn im Sommerhalbjahr erfolgen müssen, ist eine Artenkontrollbegehung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erforderlich.

8.2 Vogelfreundliche Außenfassaden

Bei der Gestaltung der Außenfassaden ist auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten. Dies beinhaltet die Vermeidung großer Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es betrifft insbesondere Häuserfronten, die am Heulachgraben nach Osten weisen. Maßnahmen sind beispielsweise die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder flächigen Markierungen. Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass Vögel gegen die Glasflächen fliegen und dadurch zu Tode kommen.

8.3 Schonung der Heuschreckenpopulation

Erdarbeiten im Südosten des Plangebiets sollten erst nach dem Schlupf der Bauflügeligen Ödlandschrecke und vor Beginn der Eiablage (Ende Mai bis Ende Juni) erfolgen.

8.4 Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse sowie Verbesserung des Mikroklimas sollten an möglichst vielen Stellen Fassadenbegrünungen vorgenommen werden.

8.5 Quartiere für gebäudebewohnende Arten

An den neuen Gebäuden sollten Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Gebäudebrüter dauerhaft angebracht werden. Es sind auch Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine möglich, die direkt in das Mauerwerk integriert werden. Als weitere Möglichkeiten eignen sich ein Belassen der Öffnungen an den Unterkanten von Dachblenden und Verschalungen sowie Schaffung von Einflug- und Einschlupfmöglichkeiten und Zugänglichmachung ungenutzter Dachräume bei Ziegeldächern und Offenlassen von Dehnungsfugen. Die Quartiere sollten in mindestens 4 m Höhe in wettergeschützter Lage, jedoch nicht an der Nordfassade angebracht werden. Der Anflugbereich sollte frei sein und nicht im Bereich von Fenstern oder Balkonen liegen.

8.6 Lichtmanagement

Ergänzend zu den in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Ziffer 9.1) wird eine Abschaltung der dauerhaften Beleuchtung ab Mitternacht und die Verwundung von Bewegungsmeldern empfohlen.

9 Pflanzliste

Liste 1: Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i> *
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i> *
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus Aucuparia</i>
Winder-Linde	<i>Tilia Cordata</i>
Heimische Obstbaumsorten (Mittel- und Hochstämme)	

Liste 2: Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i> *
Ein- / Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> * / <i>C. Laevigata</i> *
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> *
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

*bietet Nahrung für Nachfalterraupen und damit für Fledermäuse

Liste 3: Ansaat Dachbegrünung

Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Zupressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>

Harter Schafschwingel	<i>Festuca guestfalica</i>
Frühlings-Fingerkraut	<i>Potentilla verna</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Weißer Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Gemeines Leimkraut	<i>Silene vulgaris</i>

Liste 4: Fassadenbegrünung

Strahlengriffel	<i>Actinida arguta</i> *	(max. 5 m)
Waldrebe-Hybriden	<i>Clematis orientalis</i> *, <i>C. viticella</i> * u. a.	(2 – 9 m)
Efeu	<i>Hedera helix</i>	max. 10 m)
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i> *	(3 – 5 m)
Goldgeißblatt	<i>Lonicera tellmanniana</i> *	(max. 5 m)
Mondsamer	<i>Menispermum canadense</i> *	(max. 5 m)
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	(max. 8 m)
Kletterrosen	<i>Rosa div. spec.</i> *	(2 – 5 m)
Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i> *	10 – 20 m

*Ranggitter erforderlich

10 Gesetzliche Grundlagen und Normen

Die in den Festsetzungen zitierten gesetzlichen Grundlagen und technischen Normen können beim Bauamt der Verbandsgemeinde Jockgrim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.