



Ortsgemeinde Bellheim

Bebauungsplan „Gahnerb-West“

im Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Hinweis:
Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung der ersten Offenlage sind
im Text „rot“ hervorgehoben.
~~Entfernte Textpassagen sind durchgestrichen.~~

Fassung für die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 06.12.2024



**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

Planaufstellende Kommune



Ortsgemeinde Bellheim

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim

Bauabteilung

Schubertstraße 18

76756 Bellheim

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

Kaiserslautern / Mannheim, im Dezember 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)

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

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

1.1.2. Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.3. Folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

1.2. MU = Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2. Folgende nach § 6a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO), durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO).

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

siehe Planzeichnung

2.1.1. Eine Überschreitung **der im WA und MU festgesetzten GRZ** durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO definierten baulichen Anlagen **ist** bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 **ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO** zulässig.

2.1.2. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei Ermittlung der zulässigen GRZ, nicht mitzurechnen, wenn eine Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

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

siehe Planzeichnung

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1. Allgemeine Regelungen:

- Als **unteren Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wird gemäß Planzeichnung eine Höhe von 114,82 m NHN bestimmt.
- Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem **unteren** Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das Maß zwischen dem **unteren** Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die maximale Wandhöhe als maximale Höhe des Gebäudes.
- Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung um bis zu 1,00 m überschritten werden.

2.3.2. Für den Teilbereich **WA** gilt folgendes:

- Die maximalen Höhenangaben gelten für Hauptgebäude wie folgt:
 - a) Gebäude mit **ein**hüftigen ~~Dächern~~ **ein**hüftigem Dach (Pultdach):
 - max. Wandhöhe (WHmax) beträgt **7,0 m 121,82 m**
 - max. Gebäudehöhe (GHmax) beträgt **8,0 m 122,82 m**
 - b) Gebäude mit Flachdach:
 - max. Gebäudehöhe (GHmax) inklusive Attika beträgt **7,5 m 122,32 m**

- Bei **Gebäuden mit Flachdach Flachdächern** können die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen bei Errichtung eines Staffelgeschosses jeweils um 3,00 m überschritten werden, wenn dieses von mindestens drei Gebäudeaußenwänden um mindestens 1,25 m zurückspringt.
- Bei **Gebäuden mit einhüftigem Dach einhüftigen Dächern** können die festgesetzten maximalen Wand- und Gebäudehöhen bei Errichtung eines Staffelgeschosses jeweils um 3,00 m überschritten werden, wenn dieses von mindestens einer Gebäudeaußenwand um mindestens 1,25 m zurückspringt.

Unmaßstäbliche Beispielskizzen für Gebäude im WA

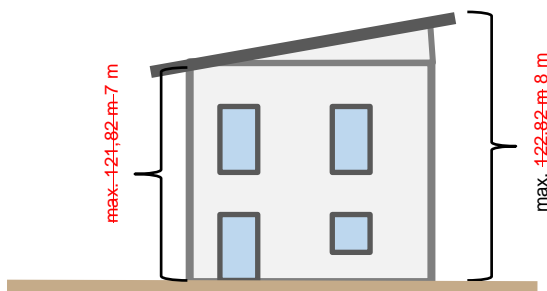


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pultdach ohne Staffelgeschoss | BBP

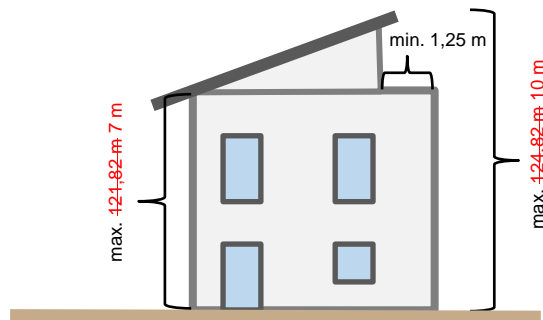


Abbildung: Gebäudehöhenregelung einhüftiges Pultdach mit Staffelgeschoss | BBP

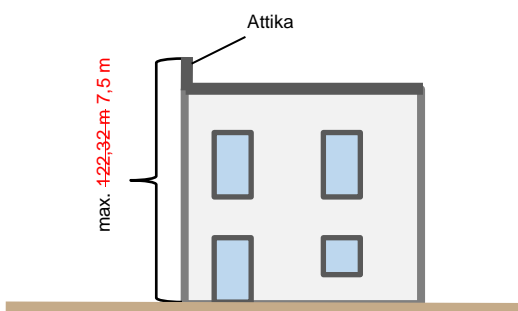


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach ohne Staffelgeschoss | BBP

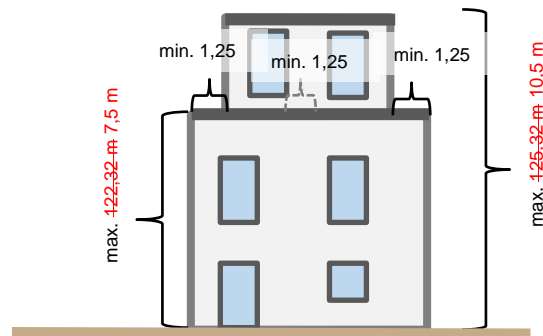
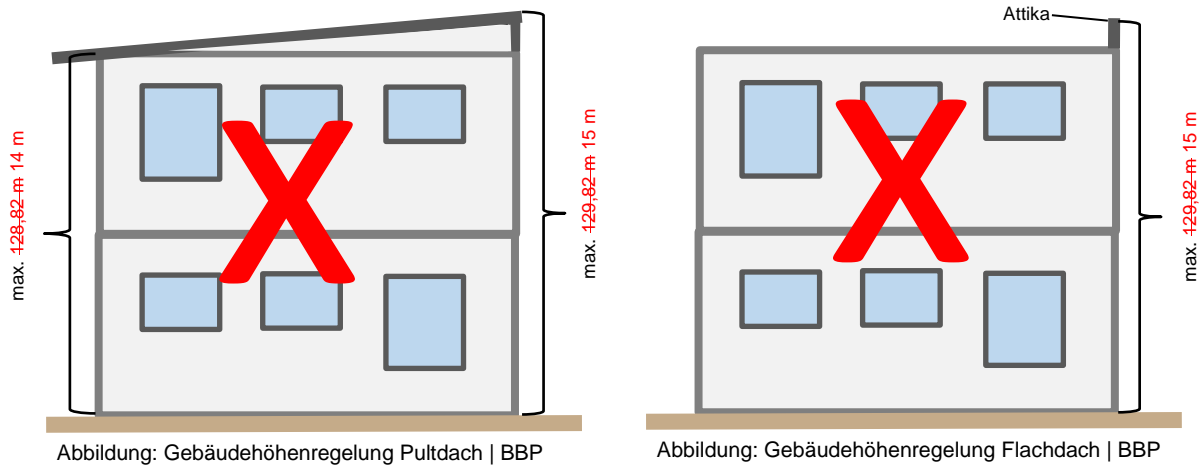


Abbildung: Gebäudehöhenregelung Flachdach mit Staffelgeschoss | BBP

2.3.3. Für den Teilbereich **MU** gilt folgendes:

- Die maximalen Höhenangaben gelten für Hauptgebäude wie folgt:
 - Gebäude mit einhüftigen Dächern (Pultdach):
 - max. Wandhöhe (WHmax) beträgt **14,0 m 128,82 m**
 - max. Gebäudehöhe (GHmax) beträgt **15,0 m 129,82 m**
 - Gebäude mit Flachdach:
 - max. Gebäudehöhe (GHmax) **inklusive Attika** beträgt **14,0 m 128,82 m**



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

siehe Planzeichnung

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Es gilt die offene Bauweise. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.1.2. **Im Teilbereich MU sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.**

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

3.2.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, Tiefgaragen und untergeordnete technische Einrichtungen, die einer Tiefgarage dienen sowie Ausgänge von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.2. Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind zudem auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2.3. ~~Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.~~

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

4.1.1. Im Baugebiet WA beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

- max. 2 Wohneinheiten je ~~Einzelhaus~~ freistehendem Wohnhaus;
- max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- max. 1 Wohneinheit je ~~Hausgruppenelement~~ Haus einer Hausgruppe.

- 4.1.2. Im Baugebiet **MU** beträgt die maximale Zahl der Wohneinheiten je **Wohngebäude**
- max. 9 Wohneinheiten je **Einzelhaus freistehendem Wohnhaus**
 - ~~max. 1 Wohneinheit je Reihenhaus Hausgruppenelement.~~
5. **Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports, und Garagen sowie für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
siehe Planzeichnung
6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
siehe Planzeichnung
7. **Versorgungsflächen zur Regenwasserbewirtschaftung Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
siehe Planzeichnung
8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 25a BauGB)**
- 8.1.1. Maßnahme **M1** - Begrünung des Lärmschutzwalls
Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Sträucher gemäß Pflanzliste 1 in Kapitel D dicht zu bepflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der nach der Aufschüttung des Erdwalls nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 8.1.2. Maßnahme **M2** - Anpflanzung von Bäumen
In den Baugebieten sind je Baugrundstück mindestens 2 Laub- bzw. Obstbäume gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
Hinweis: Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.
- 8.1.3. Maßnahme **M3** - Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, **sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden**, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch **zu gestalten anzulegen und zu unterhalten**. Mindestens **25 %** der Fläche sind mit Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kapitel D) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden
- 8.1.4. Maßnahme **M4** - Oberflächenbefestigung
Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig.

8.1.5. Maßnahme **M5** - Begrünung der Stellplatzflächen

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wurden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen gem. Pflanzliste 2 in Kapitel D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Es wird eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume empfohlen.

8.1.6. Maßnahme **M6** - Dachbegrünung

Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und der Abflussbeiwert darf höchstens 0,4 betragen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) zu erfolgen. Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist möglich.

Dachflächen von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind ab einer Größe von 10 m² zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 12 cm betragen und der Abflussbeiwert darf 0,1 nicht überschreiten. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 3 (siehe Kapitel D) zu erfolgen. Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist möglich.

8.1.7. Maßnahme **M7** - Fassadenbegrünung

~~8.1.8. Zusammenhängende Fassadenflächen im **MU**, die sich durch ein Rechteck mit mindestens 4 m Breite und Länge umschreiben lassen und die sich auf einer Fläche von mehr als 40 m² ohne Fenster- und Türöffnungen befinden, sind zu begrünen.~~

~~Als Orientierungswert für eine bodengebundene Fassadenbegrünung ist eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge anzunehmen~~

Im Teilbereich **MU** sind zusammenhängende Fassadenabschnitte von mehr als 40 m² mit rankenden oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Für eine bodengebundene Begrünung gilt: je 2,0 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen. Für wandgebundene Begrünung sind vertikale oder horizontale Vegetationstragflächen zu befestigen. Geeignete Pflanzen sind der Pflanzliste 5 in Kapitel D zu entnehmen.

8.1.9. Maßnahme M8 - Ausgleichshabitat

Die im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen sind vor Baubeginn einzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusiedeln. Die Durchführung der Maßnahme hat durch fachlich qualifiziertes Personal und gemäß den im artenschutzrechtlichen Gutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zu erfolgen (siehe Anlagen). Als Ersatzhabitat dient eine Teilfläche des Flurstückes 5691/21 in der Gemarkung Bellheim. Dieses wurde bereits mit geeigneten Strukturen angelegt, welche ebenfalls attraktive Habitatstrukturen für andere Artengruppen wie Vögel bieten.

9. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

9.1.1. Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.

Hinweis: Zur wirtschaftlich optimalen Nutzung von Solarstrom wird eine Mindestgröße von 5 kWp je Hauptgebäude empfohlen.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Lärmschutz Schutz vor Verkehrslärm

10.1.1. ~~In der mit LS1 bezeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von mindestens 3,00 m auszuführen (z.B. Lärmschutzwand, Lärmschutzwall o.ä.). Auf der mit LS1 bezeichneten Fläche ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von mindestens 3,00 m auszuführen.~~

10.1.2. In der mit LS2 bezeichneten Fläche ~~ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme sind die dortigen Garagen~~ mit einer Höhe von mindestens 3,00 m auszuführen (z. B. Lärmschutzwand, Garagen).

10.1.3. In der mit LS3 bezeichneten ~~Fläche ist Flächen sind~~ folgende Lärmschutzmaßnahme an den Gebäuden vorzunehmen.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB(A) oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Hinweis: Die Betroffenheit der jeweiligen Fassade ist der Anlage zu entnehmen (Koehler Leutwein | 09/2021 | Karte 4.3.1 und Karte 4.3.2).

11. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 11.1.1. Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Entsorgung zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Schmutzwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 11.1.2. Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Trägers der Entsorgung zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Regenwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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) 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. Dachgestaltung

1.1.1. Zulässige Dachformen und -neigungen sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° sowie
- einhüftige Dächer mit einer Dachneigung bis 20°.

1.2. Dachaufbauten

1.2.1. Dachaufbauten (Gauben, Dachvorsprünge) sind als deutlich untergeordnete Bauteile in die Dachlandschaft zu integrieren.

Zulässig sind:

- **Dachgauben:** Die Summe der Dachgauben darf in der Breite 60 v.H. der traufseitigen ~~Dachlänge Gebäudelänge~~ nicht überschreiten. Gauben einer Traufseite müssen die gleiche Größe aufweisen und in einer Reihe auf der gleichen Höhe sitzen. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,20 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen. Dachaufbauten müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten.
- **Zwerchhaus:** Die Breite von **Zwerchhäusern** darf höchstens 40 v.H. der traufseitigen ~~Dachlänge Gebäudelänge~~, jedoch maximal 3,00 m, betragen.

1.2.2. Eine Kombination von Dachgauben und Zwerchhaus ist zulässig. Allerdings dürfen diese gemeinsam maximal 60 v.H. der ~~Dachlänge Gebäudelänge des Daches~~ betragen.

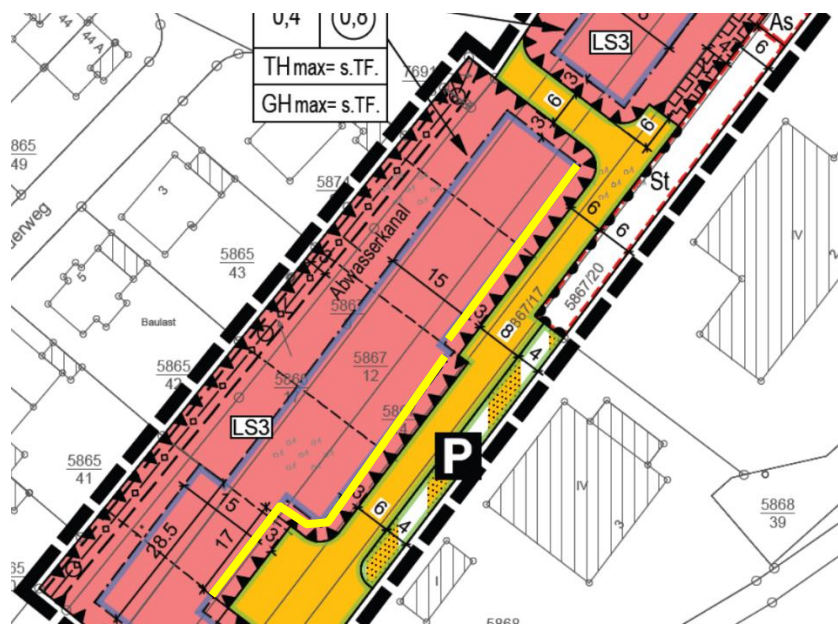
2. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1. Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.1.2. Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

3.1.1. ~~Einfriedungen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.~~ Einfriedungen sind zwischen der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie und der südöstlichen straßenseitigen Baugrenze im WA bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig (siehe „gelbe Linie“ in der nachfolgenden Abbildung).



Bereich für Einfriedungen mit einer max. zulässigen Höhe von 1,20 m;
Quelle: BBP Kaiserslautern / Mannheim

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung gilt die Oberkante Fertigausbau der Haupterschließungsstraße an der Straßenbegrenzungslinie.

~~Bei Eckgrundstücken gilt der oben definierte Bezugspunkt auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche, die tatsächlich für die Erschließung des Baugrundstücks genutzt wird.~~

Bei Eckgrundstücken gilt der oben definierte Bezugspunkt auf der Seite der öffentlichen Verkehrsfläche, die geländemäßig höher gelegen ist (NHN). Liegen beide Verkehrsflächen auf der gleichen Höhe, gilt der Bezugspunkt für beide Seiten.

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

4.1.1. Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. ~~Flächenversiegelungen sowie Kies-, Stein- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen~~

~~Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird~~

4.1.2. Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

5. Abstellplätze für Mülltonnen und Müllbehälter (88 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 LBauO)

5.1.1. Abstellflächen für Mülltonnen und Müllbehälter sind baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Eingrünung der Sicht zu entziehen.

**6. Zahl der notwendigen Stellplätze gem. § 47 LBauO
(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**

- 6.1.1. Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Bei Hauptgebäuden mit max. 2 Wohneinheiten werden Stellplätze vor Garagen, Carports oder weiteren Stellplätzen (sog. „Gefangene Stellplätze“) für den Nachweis angerechnet, soweit diese der zugehörigen Wohneinheit eingeordnet werden können.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Hinweis: Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter wurden gegenüber der Fassung der 1. Offenlage in weiten Bereichen überarbeitet. Auf eine gesonderte Hervorhebung der Änderungen wurde daher verzichtet.

1. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 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. Artenschutzrechtliche Hinweise und gesetzliche Vorgaben

2.1. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden.
- Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss.
- Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.2. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden ist die Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit und der Hauptvegetationszeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Umsiedlung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen muss zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.
- Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes stets zu beachten. Bei Vorkommen geschützter Arten ist Kontakt mit der Unteren

Naturschutzbehörde aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.3. Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen gem. § 41a BNatSchG (Hinweis noch nicht in Kraft getreten)

- 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.

2.4. Hinweise zum Ausbringen von künstlichen Nisthilfen

- Zur Minderung der Auswirkungen auf die Fauna durch Gehölzverlust wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens zwei Vogelnistkästen (aufgesetzt oder hinter Putz liegende Kästen) anzubringen.
- In diesem Zusammenhang wird empfohlen, diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, West, Ost) anzubringen. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden.
- Die Kästen sollten zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe angebracht werden.

2.5. Hinweise zu Einfriedungen

- Bei Einfriedungen ist nach Möglichkeit eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm vorzusehen.

2.6. Ökologische Baubegleitung

- Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen Auflagen wird empfohlen spätestens mit dem mit Beginn der Ausführungsplanung eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.
- Die ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung. Schwerpunkte sind:
 - Kontrolle der Einhaltung, Durchführung und Umsetzung der geplanten Maßnahmen
 - zeitliche und inhaltliche Koordination der notwendigen Arbeiten bezüglich der artenschutzfachlichen Anforderungen
 - Dokumentation der notwendigen Maßnahmen sowie deren Abnahme bezüglich ihrer Funktionsfähigkeit; die Überwachungsergebnisse werden im Regelfall hierbei so aufbereitet und dokumentiert, dass der Bauherr in diesem Zusammenhang auch seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommen kann.

3. Hinweise zum Themenbereich „Boden“

3.1. Baugrunduntersuchung

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

3.2. Schutz des Oberbodens

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. So ist u.a. vor Beginn der Bauarbeiten 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. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

3.3. Altlasten

- Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altablagerung „Bellheim, Gahnerb“ (ALG 334 01 001-0206/000-00). Im Oktober 2024 wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass keine von dem Standort BF Gahnerb-West aufgrund der Altablagerung „Bellheim, Gahnerb“ (ALG 334 01 001-0206/000-00) keine schädliche Bodenveränderung vorliegt. Eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter Boden, Mensch und Grundwasser ist nicht zu erwarten.
- Aus gutachterlicher Sicht sind anhand der Befunde die Voraussetzungen gegeben, den Standort im Bodenschutzkataster als nicht gefahrverdächtige Altablagerung zu bewerten. Abfallrechtlich sind die untersuchten Böden als unauffällig zu beschreiben und in die Ersatzbaustoffklassen BM-0 (Bodenart Sand) bzw. BM-0* einzustufen. Aufgrund der abfallrechtlichen Einstufung sind die untersuchten Böden frei verwertbar (BM-0) bzw. sind gemäß EBV zu verwerten (BM-0*).

3.4. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- 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 Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Zudem sollten nachfolgende Ausführungen als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne übernommen werden:
 - 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 den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, 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.
- Ergänzend hat die Fachbehörde im Planaufstellungsverfahren vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet darüber hinaus auch nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind ebenfalls zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.5. 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 Strahlenschutzgesetz (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://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDA-Wasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 10/2024.

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 das Plangebiet wird ein Radonpotential zwischen 17,6 und 27,2 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).

3.6. Hinweise zum Geologiedatengesetz

- 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 Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter: <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

4. Hinweise zum Themenbereich „Wasser“

4.1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.2. Starkregen

- Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt weder in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“, noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen“. Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann. Bei extremen Wetterereignissen besteht zudem aufgrund der topographischen Lage grundsätzlich eine latente Gefährdung, dass es zu wild

abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann.

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher 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.

Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

5. Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsarbeiten

5.1. Allgemeine Hinweise

- 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 Bellheim erfragt werden.

5.2. Hinweise der Pfalzwerke Netz AG

- Im Plangebiet befinden sich 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 Leitungs-betreiber abzuklären.
- Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.
- Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

5.3. Hinweise der Deutschen Telekom GmbH

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet muss die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege ermöglicht werden.
- Der Erschließungsträger wird verpflichtet, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen, eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger muss erfolgen.
- Die geplanten Verkehrswege dürfen nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern ist erforderlich.

5.4. Hinweise der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.
- Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, ist der Auftrag mindestens drei Monate vor Baubeginn an mitverlegung.tfrsw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Vodafone ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

6. 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 Bellheim, Bauabteilung (Schubertstraße 18, 76756 Bellheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. 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 einheimischen Gehölzen. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

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.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m*
- stark wachsende Bäume	2,00 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m

Obstbäume:

- Walnuss sämlinge	4,00 m*
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m

Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- stark wachsende Sträucher	1,00 m
- alle übrigen Sträucher	0,50 m

Beerenobststräucher:

- Brombeersträucher	1,00 m
- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m

Hecken:

- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m

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

1. Pflanzliste 1: Gestaltung Bepflanzung der Grundstücke**Bäume 1. Ordnung**

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 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

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

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 pyraeaster</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>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste 2: Begrünung der Stellplatzflächen

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Echte Mehlbeere
<i>Tilia cordata i.S.</i>	Winter-Linde
<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>	Silber-Linde

3. Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne

<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden
<i>Sowie vergleichbare Arten</i>	

4. Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis</i> in Sorten	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Sowie vergleichbare Arten</i>	

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:

Bellheim, den

.....

Paul Gärtner
(Ortsbürgermeister)

ANLAGEN

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum VbB GAHNERB Phase III in Bellheim, Verkehrslärmeinwirkungen (Karte 4.3.1 und Karte 4.3.2), erarbeitet durch das Fachbüro Koehler Leutwein, 09/2021

**VERKEHRSLÄRM
PROGNOSE PLANFALL
MIT LÄRMSCHUTZWALL/GARAGEN**







Höchste Fassadenpegel
Lärmisophonen H=4,0m

Tageszeitraum

Pegelwerte Orientierungswerte DIN 18005:

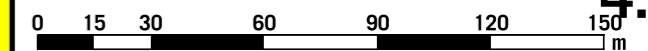
in dB(A)	Orientierungswerte
<= 40	
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60 WA: 55 dB(A)
60 <	<= 65 MI: 60 dB(A)
65 <	<= 70 GE: 65 dB(A)
70 <	<= 75
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Emission Straße
-  Geltungsbereich Phase III
-  Lärmschutzwall



Auf DIN A3 im Maßstab 1:2000

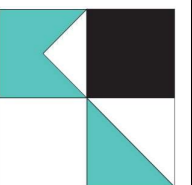


4.3.1

08/21

**VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
VbB GAHNERB - Phase III**

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen



**VERKEHRSLÄRM
PROGNOSE PLANFALL
MIT LÄRMSCHUTZWALL/GARAGEN**







Höchste Fassadenpegel
Lärmisophonen H=4,0m

Nachtzeitraum

Pegelwerte Orientierungswerte DIN 18005:

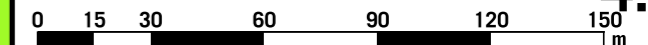
in dB(A)	Orientierungswerte
<= 40	
40 <	<= 45
45 <	<= 50 WA: 45 dB(A)
50 <	<= 55 MI: 50 dB(A)
55 <	<= 60 GE: 55 dB(A)
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Legende

-  Gebäude
-  Nebengebäude
-  Straße
-  Emission Straße
-  Geltungsbereich Phase III
-  Lärmschutzwall



Auf DIN A3 im Maßstab 1:2000



4.3.2

08/21

VERBANDSGEMEINDE BELLHEIM
SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
VbB GAHNERB - Phase III

KOEHLER & LEUTWEIN
Ingenieurbüro für Verkehrswesen

