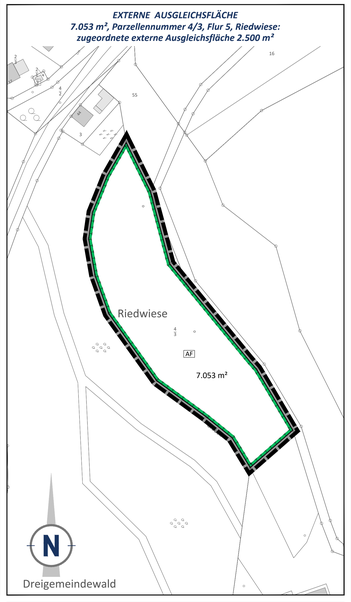
B E B A U U N G S P L A N

" IM ROTHENFELD / AM EFFENWEG - 2. ÄNDERUNG ", ORTSGEMEINDE WENDELSHEIM

GELTUNGSBEREICH

LAGE EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE GEMARKUNG DREIGEMEINDEWALD

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
7.053 m², Parzellennummer 4/3, Flur 5, Riedwiese: zugeordnete externe Ausgleichsfläche 2.500 m²



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GEe — Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl

6,0 — Baumassenzahl BMZ als Dezimalzahl

GHmax. — Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone *

Art der baulichen Nutzung	Maximale Gebäudehöhe	GEe	Gh max.= 204 m ü. NHN
Grundflächenzahl GRZ	Baumassenzahl BMZ	0,6	6,0
Abweichende Bauweise	Dachneigung	a	0° - 30°

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

AF — Kennzeichnung für externe Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

FG — Kennzeichnung für Feldgehölz

PS-SSW — Kennzeichnung für Pflanzstreifen Sichtschutzwall

Anpflanzen von Bäumen (geringe Standortverschiebung möglich!)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

12.00 — Maßangaben in Meter

Flächen an Aufschüttungen: Sichtschutzwall, Höhe 3,00 m

SSW — Kennzeichnung für Sichtschutzwall (SSW)

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

Hauptgebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude/Nebengebäude

Grundstücksgrenze

316/4 — Flurstücksnummer

206 — Höhenlinien in Meter über NHN (Normalhöhennull)

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung sowie das schalltechnische Gutachten zu dem Bebauungsplan (WSW & Partner GmbH vom 29.06.2018, die Verschattungsstudie zum Bebauungsplan „Im Rothenfeld-Am Effenweg", 2. Änderung, WSW & Partner GmbH, 21. November 2014, den geotechnischen Bericht, Projekt Nr. 815101 vom 14.09.2015 sowie die weiterführenden geo- und umwelttechnische Untersuchungen mit geotechnischen Bericht (Ergänzung zum geotechn. Bericht, vom 08.12.2015 erstellt von ICP Geologen und Ingenieure).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 N. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe (gem. § 8 BauNVO)**

Innerhalb des Bebauungsplanes sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässige Betriebe).

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Vergnügungsstätten, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

1.1.2 **Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 N. 2 BauGB**

Die Errichtung oberirdischer Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes ist erst zulässig, sobald der am nördlichen Rand des Plangebiets gelegene Sichtschutzwall gemäß Ziffer 1.5 errichtet und gemäß Ziffer 1.6.4 bepflanzt ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 N. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

Gebäudehöhen GHmax
Im Gewerbegebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen maßgebend. Bei der Ausführung von Flachdächern ist die Oberkante Flachdachrand (Attika) maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe GHmax ist dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoßfß/Bodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf innerhalb des Gewerbegebietes 199,5 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.

1.3.1 **Grundflächenzahl (gem. §§ 16, 19 BauNVO)**

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wird eine einheitliche Grundflächenzahl -GRZ- von 0,6 festgesetzt.
Die Überschreitung durch die in § 19 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 bleibt zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 **Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Bei der in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude auch mit einer Länge von über 50m zulässig. Die Abstandsflächen nach LBauO sind einzuhalten.

1.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen ist ein **Sichtschutzwall (SSW)** mit einer Höhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche mit erforderlichen Entwässer-ungsgräben und Böschungssicherungen zu errichten. Dabei ist die Böschung des Walls nach Norden im Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 oder flacher anzulegen. Die Höhe des Sichtschutzwalls bemisst sich als Abstand der Oberkante Wallkrone (oberer Bezugspunkt) von der natürlichen Geländeoberfläche, lotrecht unterhalb der Mitte der Wallkrone (unterer Bezugspunkt).

1.6 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. .25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 **Allgemeine Vorgaben**

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen. Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebietseigene Herkunft). Es sind Pflanzen gemäß den beigegebenen Pflanzenlisten zu verwenden.

1.6.2 **Baumreihe**

Gemäß Plandarstellung ist entlang der Erschließungsstraße und dem Wirtschaftsweg eine Baumreihe anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In regelmäßigem Abstand von 20 m sind standortheimische Laubbäume -vorzugsweise Winterlinden- mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen; geringfügige Standortverschiebungen sind möglich. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, Abgänge sind zeitnah in gleicher Qualität zu ersetzen.

1.6.3 **Feldgehölz FG**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **FG** gekennzeichneten privaten Grünflächen ist ein Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind in den Randbereichen zunächst Strauchpflanzungen, mind. dreireihig, im Raster von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Im Bereich der östlich angrenzenden Baumreihe ist ein 3,0 m breiter Gras - Kraut - Saum vorzusehen, in welcher die in der Planzeichnung festgesetzte Baumreihe anzupflanzen ist. Die verbleibende Fläche ist in unterschiedlichen Pflanzdichten zu entwickeln. Im Mittel sind je 100 qm mindestens 20 Sträucher oder 5 Bäume 2. Ordnung anzupflanzen. Das Gehölz ist durch Gruppenbildung, unterschiedliche Pflanzdichten, Buchten etc. zu gliedern. Anfallendes Totholz ist im Bestand zu belassen.
Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Abstände nach Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zu beachten.

1.6.4 **Pflanzstreifen PS auf dem Sichtschutzwall SSW**

Die nördlichen Böschungsflächen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dazu ist ein mindestens zweireihiger Gehölzstreifen im Raster von 1,5 m x 1,5 m, auf der Böschungsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dazu sind vorzugsweise Straucharten der beigefügten Pflanzliste A 1 oder vergleichbar zu bepflanzen. Die Restfläche des Erdwalls (Ränder, Säume) ist mit artenreichem, autochthonem Saatgut einzusäen und später zu mulchen.

1.7 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch im Rahmen der 2. Änderung vorgesehene Bebauung.

Dazu werden außerhalb des Planbereichs naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompen-sationsmaßnahmen auf einer Teilfläche von 2.500 qm auf dem Grundstück Flur Nr. 5 Flurstück Nr. 4/3, Gemarkung "Dreigemeindewald" vorgesehen. Auf dem Grundstück ist die Errichtung von Amphibienteichen sowie die Anpflanzung und Ergänzung von bachbegleitender Vegetation innerhalb eines 10m Streifens entlang des Moosbachs vorgesehen. Die konkreten Anforderungen an die Gestaltung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
Diese Maßnahmen werden dem Ausgleich der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf den Baugrundstücken zu 100 % zugeordnet.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

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

2.1.1 **Dachformen und Dachneigung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Flachdächer (Dachneigung von 0°-8°) und geneigte Dächer bis 30° Dachneigung zulässig.

2.1.2 **Materialien im Dachbereich**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Bei geneigten Dächern sind rote bis braune Materialien zu wählen. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.
Mindestens 60% der Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 8° sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 15 cm dicke Substratschicht vorzusehen.

2.1.3 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur an den der Straße „An der Schanz" zugewandten Fassaden (Südfassaden) zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe oder auf Flachdächern sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.
Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, müssen im Bereich der Straße „An der Schanz" (maximaler Abstand zur Straße 15 m) errichtet werden und dürfen eine Höhe von 5 m, gemessen über Fertiggelände, nicht überschreiten. In den sonstigen Bereichen sind eigenständige Werbeanlagen unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm nicht überschreiten.

3 PFLANZLISTEN

Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Rothenfeld/Am Effenweg".

A.1:

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (3 x verpflanzt);
Obstbäume: Hochstämme auf schnell wachsenden Unterlagen
Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt).

a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Waldkiefer	*Pinus sylvestris*
Eibe	*Taxus baccata*
Sträucher:	
Blutröter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Kreuzdorn	*Rhamnus carthharticus*
Kriechende Rose	*Rosa arvensis*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn, eingriffelig	*Crataegus monogyna*
Weißdorn, zweigriffelig	*Crataegus laevigata*

b) kulturraumtypische Arten der Gärten:

Bäume:	
Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in nach Möglichkeit regional-typischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)	
Aprikosenbaum	*Prunus armeniaca*
EßKastanie	*Castanea sativa*
Mandelbaum	*Amygdalus communis*
Maulbeerbaum	*Morus alba*
Mispel	*Mespilus germanica*
Pfirsichbaum	*Prunus persica*
Quitte	*Cydonia oblonga*
Speierling	*Sorbus domestica*
Walnuss	*Juglans regia*
Sträucher:	
Gartenjasmin	*Philadelphus coronarius*
Strauchrosen	*Rosa spec.*
Beerensträucher	*div.*

A.2:

Bereich von baulichen Anlagen sowie von Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen:
Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (3 x verpflanzt).

Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen:
Solitärs bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens für a) 18 - 20 cm resp. für b) 16 - 18 cm (3 x verpflanzt), falls wg. Lichtraumprofil entlang von Verkehrsflächen erforderlich: Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

a) Mittelgroße Bäume und Großbäume:

Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior* (auch Sorten *'Atlas', 'Diversifolia', Gessink', Westhof's Glorie'*)
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides* (auch Sorte *'Cleveland'*)
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Winter-Linde	*Tilia cordata* (auch Sorten *'Erecta', 'Greenspire'*)

b) Kleinbäume sowie mittelgroße Bäume mit Kronenbreite < 10 m (bei beengten Wuchsverhältnissen/ klein dimensionierten Straßenräumen):

Echter Rotdorn	*Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'*
Kegel-Feldahorn	*Acer campestre 'Elsrijk'*
Gefüllte Vogel-Kirsche	*Prunus avium 'Plena'*
Kugel-Esche	*Fraxinus excelsior 'Globosa'*
Pyramiden-Hainbuche	*Carpinus betulus 'Fastigiata'*
Säulen-Stieleiche	*Quercus robur 'Fastigiata'*
Säulen-Weißdorn	*Crataegus monogyna 'Stricta'*
Schwed. Mehlbeere-Sorte	*Sorbus intermedia 'Brouwers'*
Spitz-Ahorn-Sorten	*Acer platanoides 'Columnare'* oder *'Globosum'*
Winter-Linde-Sorte	*Tilia cordata 'Rancho'*

A.3:

Kletterpflanzen

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z. B.:

Efeu	*Hedera helix*
Wilder Wein	*Parthenocissus tricuspidata*

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen	*Wisteria sinensis*
Jelängerjelieber	*Lonicera caprifolium*
Kletter-Hortensie	*Hydrangea petiolaris*
Kletterrosen	*Rosa in Sorten*
Schlingknöterich	*Fallopia aubertii*
Waldrebe	*Clematis* - Wildformen
Spalierobst	
Weinreben	

A.4:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm (3 x verpflanzt), Bäume II. Ordnung auch Heister mit Höhe mind. 200 - 250 cm (3 x verpflanzt); Obstbäume: Hochstämme auf schnell wachsenden Unterlagen Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt).

a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sträucher:	
Blutröter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Kreuzdorn	*Rhamnus carthharticus*
Kriechende Rose	*Rosa arvensis*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn, eingriffelig	*Crataegus monogyna*
Weißdorn, zweigriffelig	*Crataegus laevigata*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Korbweide	*Salix viminalis*
Mandel-Weide	*Salix triandra*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Traubenkirsche	*Prunus padus*

b) kulturraumtypische Arten:

Bäume:	
Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in nach Möglichkeit regionalspysischen Sorten (z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)	
Aprikosenbaum	*Prunus armeniaca*
EßKastanie	*Castanea sativa*
Mandelbaum	*Amygdalus communis*
Maulbeerbaum	*Morus alba*
Mispel	*Mespilus germanica*
Pfirsichbaum	*Prunus persica*
Quitte	*Cydonia oblonga*
Speierling	*Sorbus domestica*
Walnuss	*Juglans regia*
Sträucher:	
Gartenjasmin	*Philadelphus coronarius*
Strauchrosen	*Rosa spec.*
Beerensträucher	*div.*

4 HINWEISE

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 45691 Deutsches Institut für Normung e.V.) sind in der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Wöllstein, Bahnhofstraße 10, 55597 Wöllstein während den üblichen Dienststunden einzusehen oder zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff. LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z. B. Entnahme, zutage fördern, zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl u. ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Für das Baugebiet wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Demnach ist der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet. Die Hinweise des Gutachtens sind bei der Planung des betrieblichen Entwässerungskonzeptes zu beachten.

Grundwasser

Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Grundwasserstände sind bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten. Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die begrünten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Altbergbau

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Bereich des Bebauungsplanes „Im Rothenfeld - Am Effenweg" von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeld „Gut Glück" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Bei den Bauarbeiten ist auf das Vorhandensein von Schächten etc. zu achten.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" und die DIN 18915, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", wird ausdrücklich hingewiesen.

Boden und Baugrund

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der Bereich des Bebauungsplanes „Im Rothenfeld - Am Effenweg" von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen, Bergwerksfeld „Gut Glück" überdeckt wird. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

- allgemein:
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regelobjektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.
Für die Bebauungsplanänderung wurde eine orientierende Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht erstellt (ICP Geologen und Ingenieure, Projekt-Nr. 815101, 14.09.2015). Die in diesem Gutachten enthaltenen Hinweise zur Gründung von Gebäuden sowie zu den anstehenden Untergrundverhältnisse sind im Rahmen von Bau- und Entwässerungsmaßnahmen zwingend zu beachten.

Radonpotenzial

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.
Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. In Deutschland existieren bislang keine verbindlichen Grenzwerte für die Radonkonzentration in der Raumluft. Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden lediglich unverbindliche Empfehlungswerte formuliert. Gemäß Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist nach dem Stand der bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft bei geeigneter Bauweise praktisch überall in Rheinland-Pfalz die Errichtung von Gebäuden, die einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten, möglich.

Bei einer üblichen Bauweise nach heutigem Stand der Technik mit Kellern, die als schwarze oder weiße Wanne ausgebildet sind, werden in der Regel keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit diese in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Rothenfeld - Am Effenweg - 2. Änderung" kann die Löschwassermenge von 48m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
Das Wasserwerk der Verbandsgemeindewerke Wöllstein kann die zusätzlich benötigte Löschwassermenge im geplanten Gewerbegebiet nicht über den vorhandenen Brandschutz im Technologiepark abdecken, da es sich dabei um eine Privatanlage handelt.
Sollte durch ein Brandschutzkonzept o.ä. von Seiten des späteren Bauherrn/der späteren Bauherren eine über 48 m³/h hinausgehende Löschwassermenge benötigt werden, so ist dies als Objektschutz anzusehen und muss daher vom Bauherrn/von den Bauherren selbst sichergestellt werden.

Besonderer Artenschutz

Rodungen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert 07. Aug. 2013 dürfen in der" Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche zu roden, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen) erfolgen. Zwar gilt genaugenommen aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungsarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Eidechsen) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.
Heimische Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Sind Vogelnester / -höhlen vorhanden sind diese fachgerecht vorsichtig umzusetzen bzw. es ist mit der Fällung / Rodung des / der Baumes / Bäume / Gehölzbestandes entsprechend zuzuwarten bis das Nest verlassen ist. Vor einem Gehölzeingriff ist durch eine stattfindende Begutachtung von einer fachlich qualifizierten Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen!
Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem BNatSchG Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVo)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom