



BEBAUUNGSPLAN "Mörsch, Spitzäcker"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

März 2019

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch, (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO)

in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).

5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21) sowie Landesverordnung zur Durchführung der Gemeindeordnung (GemODVO) vom 21. Februar 1974 (GVBl. S. 98), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. November 2009 (GVBl. S. 379).

6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666).

7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Naturschutz und Landschaft, (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2015 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

9. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz, (Landeswassergesetz – LWG)

in der Fassung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27. November 2015 (GVBl. S. 383)

10. Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler, (Denkmalschutzgesetz – DSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245)

11. Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz, (LNRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

12. 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

13. 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839).

14. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, (BBodSchV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

15. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
	Im Geltungsbereich wird festgesetzt:	
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet</u>	§ 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.1	Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig: <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden • Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. 	
1.1.2	Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • nicht störende Handwerksbetriebe, • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie • Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke 	
1.1.3	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> • Anlagen für sportliche Zwecke • Gartenbaubetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Tankstellen. 	
1.2	Sondergebiet „Einzelhandel, Nahversorgung“	§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

	<p>Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs mit einem angegliederten Bistro-Café einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Einzelhandelsgeschäft (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimente sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² • ein Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf und einer maximalen Gastraumfläche von 60 m² • die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten. 	
1.3	Mischgebiet	<p>§ 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
1.3.1	<p>Im Mischgebiet sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude • Sonstige Gewerbebetriebe 	
1.3.2	<p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	
1.3.3	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe, • Schank- und Speisewirtschaften, • Gartenbaubetriebe • Tankstellen sowie • Vergnügungsstätten. 	
1.4	Eingeschränktes Gewerbegebiet	<p>§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p>
1.4.1	<p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude • Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigen Zubehörs • Sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 	

	soweit sie das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.	
1.4.2	<p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Baugrundstück ist maximal eine Betriebswohnung zulässig. Die Betriebswohnung muss baulicher Bestandteil des Betriebesgebäudes sein. Betriebswohnungen müssen innerhalb des Betriebsgebäudes errichtet werden. 	
1.4.3	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.4.1 allgemein zulässig sind • Wohnungen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.4.2 ausnahmsweise zulässig sind • Tankstellen • Vergnügungsstätten 	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl von 0,4 für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	
2.2	Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.	
2.3	Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich aus dem Abstand zwischen Oberkante des Belages der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.	
2.4	Sofern das oberste Geschoss kein Vollgeschoss ist, darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit Flachdach bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschritten werden.	
3.	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO
3.1	Die abweichende Bauweise im GEe ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.	

3.2	Die abweichende Bauweise im Sondergebiet „Einzelhandel, Nahversorgung“ ist Richtung Osten entsprechend der geschlossenen Bauweise, im Übrigen entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt.	
4.	Flächen für Stellplätze und Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind PKW-Stellplätze und Garagen nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
4.2	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind PKW-Stellplätze nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
5.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
5.2	Für Außenbeleuchtungen sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden.	
	<i>... wird ergänzt...</i>	
6.	Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
6.1	<i>... wird ergänzt...</i>	
7.	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
7.1	Bei Stellplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität, Stammumfang 18-20 cm, innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang entsprechend zu ersetzen.	

7.2	Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m ² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Baum sind 12 m ³ durchwurzelbarer Raum vorzusehen.																																															
7.3	Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Im Falle eines Abgangs sind Gehölze durch Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Arten zu ersetzen. Für Bäume dürfen nur Bäume nachgepflanzt werden.																																															
7.4	Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu je 100 m ² mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m ² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.																																															
7.3	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind Arten der folgenden Liste zu verwenden.</p> <p><u>Bäume:</u></p> <table data-bbox="296 1111 855 1473"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer pseudoplatanus</td><td>Berg-Ahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Hänge-Birke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogel-Kirsche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Tilia platyphyllos</td><td>Sommer-Linde</td></tr> <tr><td>Ulmus carpinifolia</td><td>Feld-Ulme</td></tr> </table> <p><u>Sträucher:</u></p> <table data-bbox="296 1585 938 1921"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Brombeere</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td>Sal-Weide</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> </table> <p>Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische</p>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Betula pendula	Hänge-Birke	Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus avium	Vogel-Kirsche	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose	Rubus fruticosus	Brombeere	Salix caprea	Sal-Weide	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche	
Acer campestre	Feld-Ahorn																																															
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																															
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																															
Betula pendula	Hänge-Birke																																															
Carpinus betulus	Hainbuche																																															
Prunus avium	Vogel-Kirsche																																															
Quercus petraea	Traubeneiche																																															
Quercus robur	Stiel-Eiche																																															
Sorbus aucuparia	Eberesche																																															
Tilia cordata	Winter-Linde																																															
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																															
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme																																															
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																															
Corylus avellana	Hasel																																															
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																															
Ligustrum vulgare	Liguster																																															
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																															
Prunus spinosa	Schlehe																																															
Rosa canina	Hundsrose																																															
Rubus fruticosus	Brombeere																																															
Salix caprea	Sal-Weide																																															
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																															
Sorbus aucuparia	Eberesche																																															

	<p>Baum- und Straucharten sowie Obstbäume wie z.B.:</p> <table border="0"> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Wildapfel, Holzapfel</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium</td> <td>Süßkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus cerasus</td> <td>Sauerkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus domestica</td> <td>Pflaume</td> </tr> <tr> <td>Pyrus communis</td> <td>Wildbirne</td> </tr> <tr> <td>Sorbus domestica</td> <td>Speierling</td> </tr> </table> <p>Es sind Bäume der 1. Ordnung zu pflanzen. In Ausnahmefällen, z. B. aufgrund von Leitungsschutz oder der Nähe zu Gebäuden, dürfen Bäume 2. oder 3. Ordnung verwendet werden.</p>	Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Prunus avium	Süßkirsche	Prunus cerasus	Sauerkirsche	Prunus domestica	Pflaume	Pyrus communis	Wildbirne	Sorbus domestica	Speierling	
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel													
Prunus avium	Süßkirsche													
Prunus cerasus	Sauerkirsche													
Prunus domestica	Pflaume													
Pyrus communis	Wildbirne													
Sorbus domestica	Speierling													
B.	AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO												
8.	Dachflächen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO												
8.1	Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet sind für Hauptgebäude Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von maximal 22° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.													
8.2	Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet und innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.													
9.	Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO												
	Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.													
10.	Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke	§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO												
	Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.													
C.	HINWEISE													
	<p>Artenschutz</p> <p>Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einhei-</p>													

	<p>mischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.</p> <p>Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können.</p> <p>Gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind 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 geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur vorzeitigen Umsiedlung der Tiere vorzulegen.</p>	
	<p>Natürliches Radonpotenzial</p> <p>Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.</p> <p>Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.</p>	
	<p>Denkmalschutz</p> <p>Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.</p> <p>Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebäude Mörscher Straße 131 ist in der Denkmalliste des Lan-</p>	

	<p>des Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Bei jeglichen Maßnahmen an diesem Kulturdenkmal (Abbruch, Umbau, Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen) bzw. bei baulichen Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung des Kulturdenkmals, ist die geplante Maßnahme rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zu beachten. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.</p>	
	<p>Bodenschutz</p> <p>Bei Hinweisen auf abgelagerte Abfälle, stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde oder gefahrverdächtigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren.</p> <p>Bei der Verwendung von Recyclingmaterial sind die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p>	
	<p>Auffüllungen</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.</p>	
	<p>Grundwasserschutz</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.</p>	
	<p>Grundwasserstände/Kellerausbildung</p> <p>Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.</p>	
	<p>Nachbarrecht</p> <p>Soweit zwischen den Beteiligten nichts Anderes vereinbart ist, sind bei allen Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten.</p>	

	ten.		
	<p>Schutz von unterirdischen Leitungen und Kanäle bei Baumpflanzungen</p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu beachten.</p>		
	<p>Hochwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in einem durch bauliche Hochwasserschutzanlagen gegen Hochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als 1 x in 100 Jahren) bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen am Rhein ist es möglich, dass das Planungsgebiet überflutet wird.</p> <p>Weiterhin befindet sich das Planungsgebiet in einem Bereich, bei dem bei langanhaltenden Rheinhochwässern mit Druckwasser bis zur Geländeoberkante und darüber hinaus zu rechnen ist.</p> <p>Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung empfohlen.</p>		
	<p>Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien</p> <p>Ein Exemplar der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird mit samt dem Bebauungsplan im Stadtbauamt der Stadt Frankenthal, Neumayerring 72, 67227 Frankenthal, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die DIN-Norm ist auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.</p>		

Stadtverwaltung Frankenthal
Bereich Planen und Bauen,
Abt. Stadt- und -Grünplanung
xx.xx.2019

Ausfertigung:

Die Textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Frankenthal, den xx.xx.2019

Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz)

Martin Hebich

Oberbürgermeister