

# STADT FRANKENTHAL

## BEBAUUNGSPLAN "MÖRSCH, SPITZÄCKER"



### LEGENDE

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WA1-WA4 Bezeichnung der Bauflächen
  - GEe eingeschränktes Gewerbegebiet
  - SO Sondergebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- I, II, III Zahl der Vollgeschosse, maximal
  - GRZ Grundflächenzahl, maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - THmax maximal zulässige Traufhöhe, vgl. textliche Festsetzungen
  - FHmax maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textliche Festsetzungen
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
- Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - ED, E, DH nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
  - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich"
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - WW Wirtschaftsweg
  - Unverbindliche Straßenraumaufteilung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
  - St Fläche für Stellplätze
  - Ga/St Fläche für Stellplätze und Garagen

- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)
- Rückhalte- und Versickerungsflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
  - Fernmeldedienst
  - Trafostation
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
- private Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung bzw. die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- B. Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- C. Hinweise
- Gebäude vorhanden
  - Flurstücksnummer vorhanden
  - Flurstücksgrenze vorhanden
  - Maßangabe in Meter
  - Denkmalschutz

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
  - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB von: bis:
  - Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB
  - Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
  - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: bis:
  - Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst.
- Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am
- Frankenthal, den
- gez. Martin Hebich  
Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
- Frankenthal, den
- gez. Martin Hebich  
Oberbürgermeister
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Frankenthal, den
- gez. Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBf. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Stadt Frankenthal	PROJ.NR. 1757	PLAN NR. BP
	PROJEKT Bebauungsplan "Mörsch, Spitzäcker"	BEARB. De	
PLAN Bebauungsplan -Entwurf	BL.GR. 103/30	DATUM August 2019	MASSSTB 1:1000



## **BEBAUUNGSPLAN "Mörsch, Spitzäcker"**

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

AUGUST 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. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

### 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 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>A.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>Im Geltungsbereich wird festgesetzt:</b>	
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 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"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden</li> <li>• Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke</li> <li>• Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.</li> </ul>	
1.1.2	Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht störende Handwerksbetriebe,</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie</li> <li>• Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke</li> </ul>	
1.1.3	Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li> <li>• Gartenbaubetriebe,</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>• Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.1.1. allgemein zulässig sind.</li> </ul>	

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"> <li>• ein Einzelhandelsgeschäft mit den Hauptsortimenten „Nahrungs- und Genussmittel“ und sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimenten (Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>. Innenstadtrelevante Sortimente sowie Aktionsartikel sind auf bis zu 5 % der Verkaufsfläche zulässig.</li> <li>• ein Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf und einer maximalen Gastraumfläche von 60 m<sup>2</sup></li> <li>• die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten</li> <li>• Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.</li> </ul>	
1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.3.1	<p>Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts-, und Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge jeglicher Art (Kfz, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigen Zubehörs</li> <li>• Einzelhandel in Verbindung mit Anlagen für soziale Zwecke</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art..</li> </ul> <p>soweit sie das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.</p>	
1.3.2	<p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	

1.3.3	<p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3.1 allgemein zulässig sind</li> <li>• Wohnungen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3.2 ausnahmsweise zulässig sind</li> <li>• Tankstellen, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.3.1 allgemein zulässig sind.</li> <li>• Vergnügungsstätten</li> </ul>	
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2.1	Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.	
2.2	Im Sondergebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.	
2.3	Im Allgemeinen Wohngebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.	
2.4	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.	
2.5	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.	
2.6	Bei Gebäuden mit Flachdach ist die festgesetzte Traufhöhe an der Attika des obersten Vollgeschosses einzuhalten. Bei einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss darf die Traufhöhe bis zur maximal zulässigen Firsthöhe überschritten werden.	

<b>3.</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO
3.1	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 ist eine offene Bauweise festgesetzt.	
3.2	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist als abweichende Bauweise a3 festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Bebauung an die östliche Grundstücksgrenze zulässig ist. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.	
3.3	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 ist eine Einzelhausbebauung festgesetzt.	
3.4	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Doppelhäuser sowie Hausgruppen festgesetzt.	
3.5	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.	
3.6	Auf den Flächen für Versorgungsanlagen Fernmeldedienste ist eine offene Bauweise festgesetzt.	
3.7	Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise a1 entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.	
3.8	Im Sondergebiet „Einzelhandel, Nahversorgung“ ist die abweichende Bauweise a2 Richtung Osten entsprechend der geschlossenen Bauweise, im Übrigen entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt.	
3.9	Innerhalb des WA 5 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze nicht zulässig, auch nicht in geringfügigem Ausmaß.	
<b>4.</b>	<b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.1	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind PKW-Stellplätze nur innerhalb gesondert festgesetzter „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	
4.2	Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind PKW-Stellplätze und Garagen nur innerhalb gesondert festgesetzter „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	

<b>5.</b>	<b>Flächen für die soziale Wohnraumförderung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	<p>Bei Neubauvorhaben ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten pro Grundstück sowie bei Neubauvorhaben die sich über mehr als ein Grundstück erstrecken, jedoch in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und insgesamt 10 oder mehr Wohneinheiten umfassen sind mindestens 30% der neu geschaffenen Wohnungen oder 30% der Wohnfläche so herzustellen, dass diese mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.</p> <p>Ausnahmsweise können statt sozial geförderten Wohnungsbaus ersatzweise 30 % der Wohneinheiten bzw. 30 % der entstehenden Wohnfläche auch als besondere Wohnformen, wie bspw. betreute Wohnformen für alte oder behinderte Menschen gemäß dem Bundessteilhabegesetz (BTHG) und dem Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG) realisiert werden.</p>	
<b>6.</b>	<b>Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB
	Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, sind zu 100% barrierefrei herzustellen.	
<b>7.</b>	<b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1	Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.	
7.2	Flachdächer und geneigte Dächer bis 7° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen.	
7.3	Für Außenbeleuchtungen sind gelbe Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße bzw. gelb-orange LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse zu verwenden, die nach unten abstrahlen.	
<b>8.</b>	<b>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</b>	<b>(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</b>
	Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.	
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
9.1	Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschall-	

	<p>dämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 eingehalten werden.</p>	
<p>9.2</p>	<p>Bei der Änderung vorhandener Gebäude sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Juli 2016 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 eingehalten werden.</p> <p>Die maßgebenden Außenlärmpegel Tag und Nacht in dB(A) für schutzbedürftige Räume an den Fassaden ergeben sich aus der folgenden Abbildung:</p> 	
<p>9.3</p>	<p>Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße <math>R'_{w,ges}</math> der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 wie folgt:</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Dabei ist:</p> <p><math>K_{Raumart} = 25</math> dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</p> <p><math>K_{Raumart} = 30</math> dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;</p> <p><math>K_{Raumart} = 35</math> dB für Büroräume und Ähnliches;</p> <p><math>L_a</math> = der maßgebliche Außenlärmpegel</p> <p>Mindestens einzuhalten sind:</p>	

	<p><math>R_{w,ges} = 35</math> dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;</p> <p><math>R_{w,ges} = 30</math> dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches.</p> <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße <math>R_{w,ges}</math> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes <math>SS</math> zur Grundfläche des Raumes <math>SG</math> nach DIN 4109-2:2016-07 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert <math>KAL</math> nach Gleichung (33) zu korrigieren.</p>	
9.4	Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.	
9.5	Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel $L_a$ vorliegen. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2016-07 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.	
9.6	In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Verkehrslärmbeurteilungspegel in der Nacht zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weniger als 45 dB(A) beträgt.	
<b>10.</b>	<b>Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
10.1	Bei Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze mindestens je 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. Je Baum sind mindestens 12m <sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.	
10.2	Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m <sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.	

10.3	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.																																																											
10.4	Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu je 100 m <sup>2</sup> mit einem standortgerechten und heimischen Laubbaum Hochstamm oder Stammbusch (3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang) zu überstellen. Zudem sind 30 % der Fläche mit einem heimischen Strauch je 1,5 m <sup>2</sup> (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen.																																																											
10.5	<p>Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet können Arten und deren Sorten der folgenden Liste verwendet werden.</p> <p><u>Bäume:</u></p> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Celtis australis</td><td>Zürgelbaum</td></tr> <tr><td>Koelreuteria paniculata</td><td>Blasenbaum</td></tr> <tr><td>Liquidambar styraciflua</td><td>Amberbaum</td></tr> <tr><td>Parrotia persica</td><td>Eisenholzbaum</td></tr> <tr><td>Quercus cerris</td><td>Zerreiche</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Traubeneiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Ulmus carpinifolia</td><td>Feld-Ulme</td></tr> </table> <p><u>Sträucher:</u></p> <table border="0"> <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>Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa arvensis</td><td>Feld-Rose</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rosa pimpinellifolia</td><td>Bibernell-Rose</td></tr> <tr><td>Rubus fruticosus</td><td>Brombeere</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>Schneeball</td></tr> </table> <p>Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische 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> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Celtis australis	Zürgelbaum	Koelreuteria paniculata	Blasenbaum	Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Parrotia persica	Eisenholzbaum	Quercus cerris	Zerreiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa arvensis	Feld-Rose	Rosa canina	Hundsrose	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	Rubus fruticosus	Brombeere	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus aucuparia	Eberesche	Viburnum lantana	Schneeball	Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel	Prunus avium	Süßkirsche	Prunus cerasus	Sauerkirsche	Prunus domestica	Pflaume	Pyrus communis	Wildbirne	
Acer campestre	Feld-Ahorn																																																											
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																																											
Carpinus betulus	Hainbuche																																																											
Celtis australis	Zürgelbaum																																																											
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum																																																											
Liquidambar styraciflua	Amberbaum																																																											
Parrotia persica	Eisenholzbaum																																																											
Quercus cerris	Zerreiche																																																											
Quercus petraea	Traubeneiche																																																											
Quercus robur	Stiel-Eiche																																																											
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme																																																											
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																																											
Corylus avellana	Hasel																																																											
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																																											
Ligustrum vulgare	Liguster																																																											
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																																											
Prunus spinosa	Schlehe																																																											
Rosa arvensis	Feld-Rose																																																											
Rosa canina	Hundsrose																																																											
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose																																																											
Rubus fruticosus	Brombeere																																																											
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																																											
Sorbus aucuparia	Eberesche																																																											
Viburnum lantana	Schneeball																																																											
Malus sylvestris	Wildapfel, Holzapfel																																																											
Prunus avium	Süßkirsche																																																											
Prunus cerasus	Sauerkirsche																																																											
Prunus domestica	Pflaume																																																											
Pyrus communis	Wildbirne																																																											

	<p>Sorbus domestica                      Speierling</p> <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>	
--	---	--

<b>B.</b>	<b>AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN</b>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)
<b>11.</b>	<b>Dachflächen</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
11.1	Im Allgemeinen Wohngebiet 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.	
11.2	Im Allgemeinen Wohngebiet sind Vordächer nur innerhalb der Baufenster zulässig.	
11.3	Im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet und innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.	
<b>12.</b>	<b>Gestaltung der Vorgärten</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
	Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu einem Anteil von mindestens 2/3 dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Stein- und Kiesgärten, offenfugige Pflasterungen und Rasengittersteine gelten generell nicht als offene Bodenflächen und sind aufgrund dessen unzulässig.	
<b>13.</b>	<b>Werbeanlagen</b>	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO
	Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur an den Stätten eigener Leistung zulässig.	
<b>14.</b>	<b>Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke</b>	§ 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.	<b>HINWEISE</b>	
	<p><b>Artenschutz</b></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 einheimischen 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>Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sowie auch der Abriss von Gebäuden sind nur im Zeitraum vom ersten Oktober bis zum letzten Februar zulässig. Beim Abriss von Gebäuden kann es zu zeitlichen Ausnahmen durch vorherige Kontrollen auf die Besiedlung von relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen. Vor Schnitt und Rodung von größeren Bäumen sind diese auf Höhlungen zu prüfen und diese auf eine Besiedlung relevanter Arten zu prüfen. Gegebenenfalls werden Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.</p> <p>Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.</p> <p>Bei einem Entfall von Gebäuden mit dem Vorkommen von Brutvogelarten und Fledermäusen werden folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Star: 2 Ersatzkästen</li> <li>- Haussperling: 4 Koloniekästen</li> <li>- Zwergfledermaus: 10 Flachkästen oder Nut-Feder-Verschalung im Umfang von 20 m<sup>2</sup></li> </ul>	
	<p><b>Ökologische Baubegleitung</b></p> <p>Eine ökologische Baubegleitung wird erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei der Auswahl der Ersatzmaßnahmen bzw. die Anbringung der Ersatzkästen erforderlich, sowohl für die Vögel als auch für die Zwergfledermaus.</li> <li>- Vor Abriss von Gebäuden während der Brutphase der Brutvogelarten und Fledermäuse.</li> <li>- Vor Abriss des Gebäudes mit dem Vorkommen der Zwergfledermaus. Aufdecken der Attika im Beisein eines Fledermaus-experten (ganzjährig erforderlich). Dies gilt auch für alle weiteren Gebäude in Flachdachbauweise und einer Drempeleblechabdeckung. Gefundene Fledermäuse (Winterhalbjahr) sind kurzzeitig zwischenzuhältern und nach Abriss bei entsprechenden Temperaturen um 10°C wieder frei zu lassen.</li> </ul>	
	<p><b>Natürliches Radonpotenzial</b></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>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau: Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	
	<p><b>Rheinniederung</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.</p> <p>Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatz sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder</p>	

	<p>Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hier hinzuwirken.</p>	
	<p><b>Denkmalschutz</b></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 Landes 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><b>Kinderspielplatz</b></p> <p>Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Kinderspielplatz gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz anzulegen und eine dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.</p>	
	<p><b>Bodenschutz</b></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><b>Boden und Baugrund</b></p> <p>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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p>	

	Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	
	<p><b>Auffüllungen</b></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><b>Grundwasserschutz</b></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><b>Grundwasserstände/Kellerausbildung</b></p> <p>Im Planungsgebiet ist generell mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Es wird empfohlen, Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.</p>	
	<p><b>Schutz von unterirdischen Leitungen und Kanäle bei Baumpflanzungen</b></p> <p>Bei Baumpflanzungen sind die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu beachten.</p>	
	<p><b>Hochwasserschutz</b></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>	

	<b>Brandschutz</b> Werden auch Gebäude der Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO errichtet, sind entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für die Hubrettungsgeräte der Feuerwehr zu berücksichtigen.	
	<b>DigiNetzG/Telekommunikationsgesetz</b> Im Rahmen des DigiNetzG (Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze) vom 4. November 2016 sind die Kommunen verpflichtet, beim Erschließen von Neubaugebieten die Verlegung von Infrastruktur (Leerrohren) für ein FTTB/H (Fiber To The Building/Home) Netz vorzunehmen falls dies nicht bereits durch ein Kommunikationsunternehmen geplant und deshalb nicht von der Kommune durchzuführen ist. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.	
	<b>Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien</b> Ein Exemplar der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Juli 2016“ sowie ein Exemplar der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ 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 <a href="http://www.beuth.de">www.beuth.de</a> zu beziehen.	

**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



## **BEBAUUNGSPLAN "Mörsch, Spitzäcker"**

### **BEGRÜNDUNG**

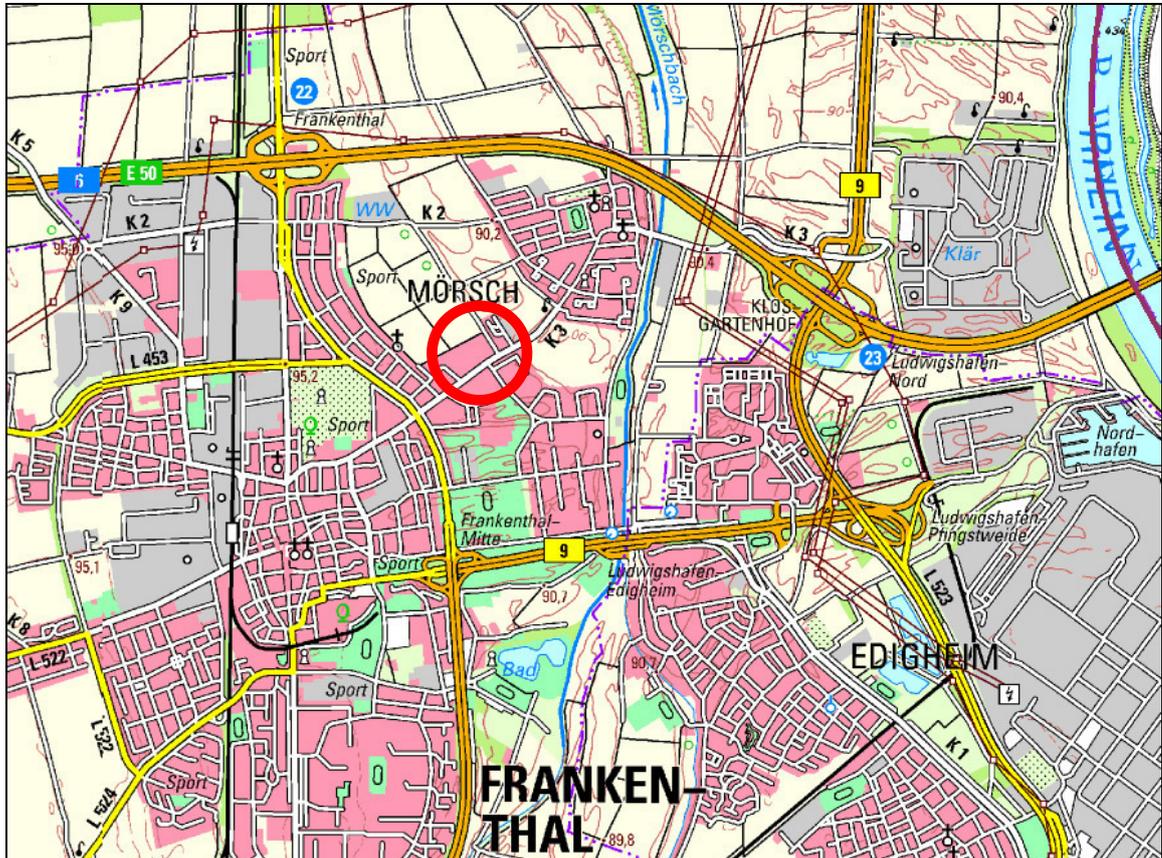
August 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahrensart .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Bisheriges Baurecht.....</b>	<b>6</b>
<b>6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen .....</b>	<b>7</b>
6.1    Vorhandene und umgebende Nutzung .....	7
6.2    Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft .....	7
6.3    Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur .....	10
6.4    Immissionsschutz.....	10
6.5    Bodenschutz .....	12
6.6    Denkmalpflege .....	13
<b>7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen.....</b>	<b>14</b>
7.1    Grundkonzeption.....	14
7.2    Art der baulichen Nutzung .....	15
7.3    Maß der baulichen Nutzung .....	18
7.4    Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
7.5    Bauweise / Stellung baulicher Anlagen .....	19
7.6    Flächen für die soziale Wohnraumförderung sowie Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf .....	20
7.7    Stellplätze und Garagen.....	20
7.8    Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	20
7.9    Verkehrliche Erschließung .....	21
7.10   Kinderspielplatz.....	21
7.11   Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	21
7.12   Grünordnung .....	22
7.13   Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen.....	26
7.14   Immissionsschutz.....	28
7.15   Ver- und Entsorgung .....	29
<b>8. Bodenordnung.....</b>	<b>30</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Frankenthal, östlich des Nordrings (L523) zwischen der Wilhelm-Hauff-Straße und der Mörscher Straße.



Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,8 ha und umfasst die Flurstücke 299/13, 299/5, 299/26, 299/8, 299/17, 299/28, 299/30, 300/54, 300/55, 300/56, 300/57, 300/6, 302/10 und 302/11 vollständig und die Flurstücke 300/8, 300/11 und 358/1 teilweise.

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 378, eine Linie von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 378 auf die südöstliche Ecke des Flurstücks 300/33, sowie durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 300/8, 300/10, 300/12, 300/13 und 300/14
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 303/14, 303/13, 303/12, 303/11, 303/10, 303/9, 303/8 und 303/7
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 169/13 (Mörscher Straße) und 358/2
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 299/32, 299/25, 299/20 und 299/21

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogene Teilfläche der Flurstücke 300/8, 300/11 und 358/1 ergeben sich abschließend aus der nachfolgenden Planzeichnung.



Abgrenzung des Geltungsbereiches

ohne Maßstab

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Frankenthal unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt Frankenthal in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maß nachkommen, indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Außenbereich erschlossen werden.

Die Firmengruppe Willersinn beabsichtigt ihr früheres Betriebsgelände von einer bisher gewerblichen Nutzung in eine Wohnbebauung umzunutzen. Auf dem mittig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstück ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern sowie mit Einfamilienhäusern geplant. Die Stadt Frankenthal befürwortet grundsätzlich eine Umnutzung der Fläche zu Wohnzwecken.

Das Planungsgebiet ist baurechtlich derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Eine Wohnbebauung fügt sich jedoch insbesondere angesichts der damit verbundenen Erschließungserfordernisse nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nachdem sich für eine der benachbarten Flächen eine Umnutzungsabsicht abzeichnete, die gegebenenfalls zu städtebaulichen Spannungen mit der bestehenden Wohnnutzung hätte führen können, hat der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) in seiner Sitzung am

07. Februar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans für die gesamten bislang gewerblich genutzten Flächen gefasst. Zugleich wurde eine Veränderungssperre erlassen, die – gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss – am 13.04.2018 veröffentlicht wurde.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Stadt Frankenthal, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Stadt Frankenthal bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- die Nachverdichtung in Form einer Umnutzung nicht mehr genutzter gewerblicher Flächen
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage
- Eine Mischung unterschiedlicher Wohnbauformen vom Geschosswohnungsbau bis hin zu Einzelhäusern zu realisieren
- Zudem eine Nutzungsmischung im Gebiet zu gewährleisten und ansässige Betriebe zu sichern

### **3. Verfahrensart**

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung sowie für die Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde auch ohne gesetzliche Verpflichtung durchgeführt.

### **4. Übergeordnete Planungen und bestehende Bauleitplanungen**

#### **▪ Regionalplan**

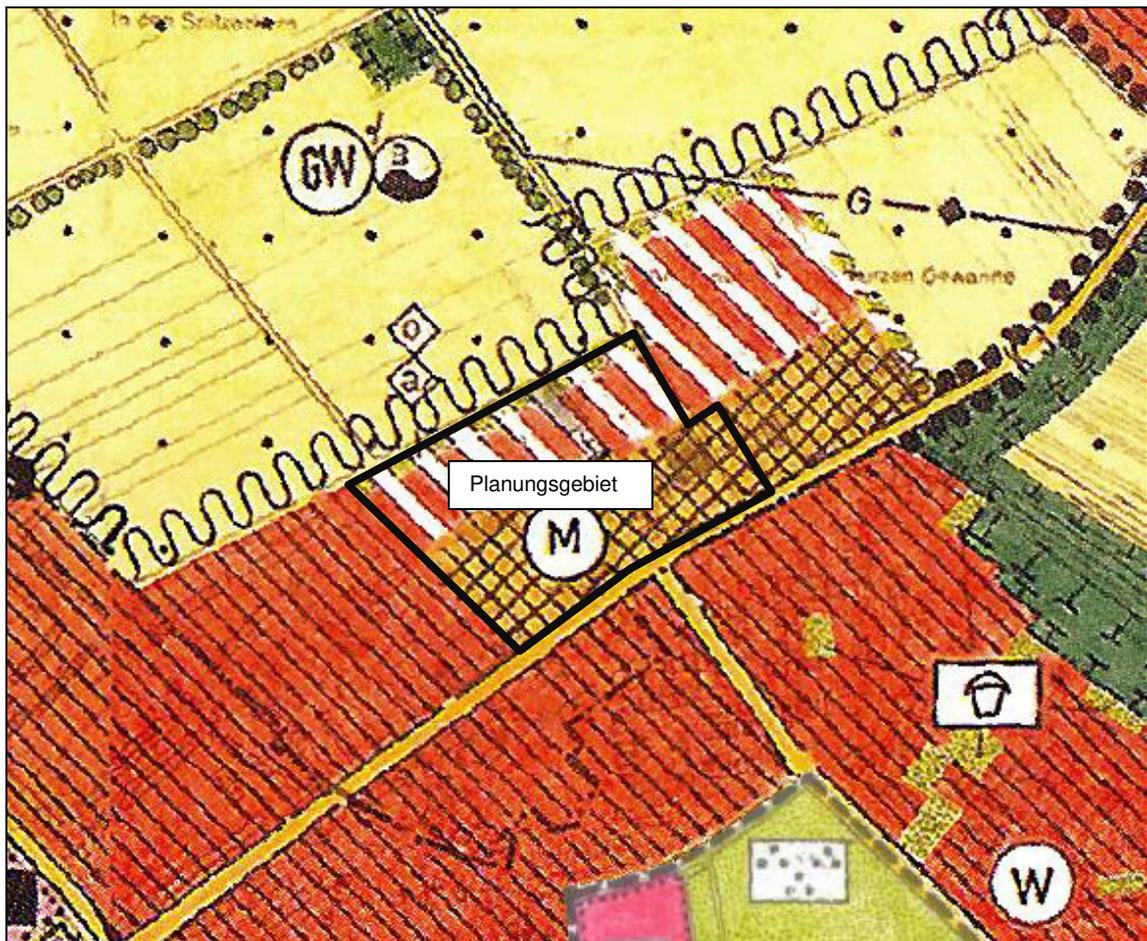
Die Stadt Frankenthal ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsbereich Wohnen gekennzeichnet. Diesem wird eine besondere Funktion als Wohnstandort zugewiesen, dem eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und Ausweisung von Wohn-

bauflächen über den Eigenbedarf hinaus zugeschrieben wird.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen Bestand dargestellt.

#### ▪ Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankenthal stellt das Plangebiet im südlichen Bereich als Mischbaufläche im Bestand dar und den nördlichen Bereich als Wohnbaufläche in Planung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

ohne Maßstab

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Abweichung vom Flächennutzungsplan nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge einer Berichtigung angepasst.

#### 5. Bisheriges Baurecht

Das Gebiet befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut

werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Für die beabsichtigte Umnutzung besteht im gegenwärtigen Rechtszustand als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB für den rückwärtigen Grundstücksteil keine ausreichende Genehmigungsgrundlage. Aufgrund dessen und um die Erschließung zu sichern, ist daher eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan notwendig.

## **6. Bestand und Struktur der vorhandenen Bebauung und der Freiflächen**

### **6.1 Vorhandene und umgebende Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zum überwiegenden Teil gewerblich genutzte Fläche in Insellage zwischen zwei ausgedehnten Wohngebieten am nordöstlichen Stadtrand von Frankenthal. Für ein mittig gelegenes Grundstück ist seitens des Eigentümers die Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung und eine Umnutzung in eine Wohnnutzung vorgesehen.

Auf der gesamten Fläche finden derzeit verschiedene gewerbliche Nutzungen (Leistungszentrum für Karate oder kleinere Lagerhallen, Autohaus, Einzelhandel etc.) statt. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Fernmeldestation der Telekom.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser gewerblichen Nutzung befindet sich östlich, südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend bereits Wohnbebauung. Nördlich des Plangebietes befinden sich extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **6.2 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Der weit überwiegende Teil des gewerblich genutzten Plangebietes besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit, da die Gebäude und Parkplätze den größten Teil der Grundstücke versiegeln. Der teilweise sehr verwinkelte Gebäudebestand bietet Lebensraum für Fledermäuse sowie für die gebäudebrütenden Vogelarten. Im Geltungsbereich ist eine hohe Versiegelung vorzufinden, die sich aufgrund der großflächigen Anlagen wie Autohaus oder Einzelhandel und der zugehörigen Verkehrsfläche für den Zulieferverkehr und Stellplätze ergibt. Grünflächen sind als ungenutzte Restflächen, gliedernde Grünelemente zwischen den einzelnen Nutzungen und privaten Gärten vorhanden.

Zentral im Plangebiet befindet sich ein Ziergarten mit einem älteren Baumbestand, der den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet.

Für die bislang un bebauten Teile des Plangebiets kann daher nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Im Frühjahr 2019 wurde durch das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfeld-Kolmbach, eine artenschutzfachliche Prüfung (Artenschutzfachliche Prüfung zum Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ der Stadt Frankenthal, Mai 2019) durchgeführt. Die Prüfung kam zu folgenden Ergebnissen:

Wertgebende national oder europarechtlich geschützte und bestandsgefährdete Pflanzenarten wurden nicht gefunden und sind aufgrund der überwiegend gärtnerischen Nutzung und deren Habitateigenschaften auch nicht zu erwarten.

Das Plangebiet grenzt an kein Natura-2000-Gebiet an, eine Betroffenheit der Ziele weit entfernt gelegener Gebiete ist nicht gegeben.

### Habitatbäume

Habitatbäume sind Bäume, die aufgrund ihrer strukturellen Ausprägungen einer Vielzahl von Arten Lebensraum bieten (z.B. Horstbäume, Höhlenbäume, Bäume mit bestimmten Merkmalen wie Pilzkonsolen, Totholz, Stammanrissen, Rindentaschen u.a.).

Innerhalb des Gehölzbestandes fanden sich laut Gutachter keine Höhlenbäume oder mulmreiche Faulstellen in alten Bäumen.

Da jedoch der Buntspecht Nahrung suchend zu beobachten war, ist ein vollständiger Ausschluss auf Höhlungen bzw. auch Neuanlagen nach Ende der Untersuchung im Jahr 2018 nicht vollständig ausgeschlossen, so dass Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden.

### Vögel

Folgende Brutvögel sowie Nahrungsgäste konnten im Plangebiet nachgewiesen werden:

Aves - Vögel		RL- RP	RLD	BNSG	VRL	Anzahl betroffener BP/RP
		2014	2015	2007	Anhang	
<b>Höhlenbrüter/Halbhöhlenbrüter</b>						
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise	-	-	§	-	1-2
<i>Parus major</i>	Kohlmeise	-	-	§	-	1-2
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	3	V	§	-	4+
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	-	-	§	-	2
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	V	3	§	-	1
<b>Freibrüter in Gehölzen/Stauden/Röhricht</b>						
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink	-	-	§	-	1-2
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube	-	-	§	-	2
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink	-	-	§	-	1
<i>Pica pica</i>	Elster	-	-	§	-	1
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke	-	-	§	-	2
<i>Turdus merula</i>	Amsel	-	-	§	-	1
<b>Bodennahe Brüter, Bodenbrüter</b>						
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen	-	-	§	-	1
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp	-	-	§	-	1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig	-	-	§	-	1

Laut Gutachter handelt es sich bei allen Arten um typische, allgemein häufige und weit verbreitete Siedlungsarten. Da die Planung vorsieht, den bestehenden Garten (Flurstück 299/28) weitestgehend zu erhalten sowie eine Randeingrünung am nördlichen Plangebietsrand vorgesehen wird, kann es zu räumlichen Verlagerungen der Revierzentren der einzelnen Brutpaare kommen. Verbotstatbestände der Naturschutzgesetzgebung werden unter Einhaltung von zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen somit nicht erfüllt.

Für die betroffenen Arten der Vorwarnliste bzw. der Roten Liste der Brutvogelarten wie Star und Haussperling wurde jedoch eine vertiefende Prüfung erforderlich. Die spezielle artenschutzfachliche Prüfung kommt für beide Arten zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände eintreten.

### Amphibien und Reptilien

Amphibien wurden im Eingriffsbereich nicht gefunden. Für diese Tiergruppe fehlen essenzielle Lebensstätten wie Gewässer vollständig.

Auch Reptilien wurden im Eingriffsbereich nicht gefunden.

Potenziell sind schütterere Freiflächen sowie grabbarer Boden vorhanden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist demnach laut Gutachter nicht ausgeschlossen. Vermutlich ist jedoch der Prädationsdruck durch freilaufende Hauskatzen derart hoch, dass eine Ansiedlung dieser Tiergruppe nicht dauerhaft gelingen kann.

### Fledermäuse

Von dieser Artengruppe konnten nur drei Arten bioakustisch und über Sicht (Zwergfledermaus) nachgewiesen werden.

Das Gebäude Mörscher Straße 139 besitzt eine Drempelblechabdeckung, unter deren Rand mit hoher Wahrscheinlichkeit Zwergfledermäuse siedeln, da frühmorgens das Gebäude umfliegende Individuen der Zwergfledermaus seitens des Gutachters beobachtet werden konnten.

Weiterhin konnten noch der Abendsegler und die Breitflügelfledermaus mit Einzelrufen bioakustisch nachgewiesen werden, die Vorkommen deuten auf überfliegende Tiere. Quartierpotential ist im Plangebiet für diese Arten praktisch nicht vorhanden.

Lediglich ein Vorkommen von Einzeltieren der Breitflügelfledermaus unter der Attika o.g. Gebäude ist möglich, für eine Kolonie ist die Ausprägung des Quartierpotenzials zu gering.

Für die gebäudebewohnenden Fledermausarten, die stellvertretend auch für die Breitflügelfledermaus und den Abendsegler stehen, sowie für weitere potenziell temporär Gebäude besiedelnde Arten wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Verbotstatbestände erfüllt werden.

### Haselmaus

Die Haselmaus, die mittels Nest-Tubes, der Suche nach Freinestern und anhand von typischen Bissspuren von Haselnüssen geprüft wurde, konnte nicht nachgewiesen werden.

Auch hier scheint ein Vorkommen aufgrund des Prädationsdrucks durch freilaufende Hauskatzen nicht möglich.

### Schmetterlinge/Tagfalter

Eine Betroffenheit für die Arten ist laut Gutachten nicht gegeben; gezielte Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Die europarechtlich geschützte Spanische Flagge wurde trotz eines für die Art guten Jahres 2018 nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit der wanderfähigen Art ist selbst bei einem temporären Vorkommen nicht gegeben, da die Art weiträumig Nahrungs- und Raupenfutterpflanzen findet und nicht essenziell auf das Plangebiet angewiesen ist.

### Heuschrecken/Springschrecken

Insgesamt konnten im Plangebiet 5 Arten nachgewiesen werden. Für die Arten werden keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da sie weit verbreitet sind und in unmittelbarem Umfeld ausreichend Lebensraum vorfinden, so dass es zu keiner Erfüllung von Verbots- tatbeständen bei Planumsetzung kommt. Keine der nachgewiesenen Arten zählt in Rheinland-Pfalz bzw. im nördlichen Oberrheintiefland zu den bestandsgefährdeten Arten.

## **6.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird aktuell über die südlich angrenzende Mörscher Straße erschlossen. Für die geplante rückwärtige Bebauung besteht damit derzeit kein öffentlicher Zugang. Faktisch sind die rückwärtigen Gebäude über die jeweiligen privaten Zufahrten der Firmen zu erreichen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Erschließungsstraßen bereits vollständig erschlossen.

## **6.4 Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet wirken sowohl der Verkehrslärm der umgebenden Straßen als auch der Gewerbelärm der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen ein.

Der auf die geplanten Bauflächen einwirkende Verkehrslärm sowie Gewerbelärm wurde im Rahmen eines Schallgutachtens berechnet (Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan „Spitzäcker“ in Frankenthal, Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt, Mai 2019).

### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist umgeben von geräuschemittierenden Straßen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die K 3 sowie an die Einmündung der Ludwigshafener Straße. Im Norden des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 6 in einem Abstand von ca. 1.075 m zum nördlichen Rand des Plangebiets.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die Immissionssituation durch Verkehrslärm der vorhandenen Straßen zu ermitteln und mit den schalltechnischen Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu vergleichen. Darauf aufbauend sind die maßgeblichen Außenlärmpegel als Grundlage zum Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm zu bestimmen.

Bei den Berechnungen des Straßenverkehrs für den Außenlärmpegel sind die Beurteilungspegel für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. für die Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nach der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ zu bestimmen.

Ergebnis der Berechnungen ist, dass sowohl im Nacht- als auch im Tagzeitraum der schalltechnische Orientierungswert (SOW) der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts teilweise um mehr als 10 dB(A) überschritten wird. Der SOW für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. In den Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte (65 dB(A)) eingehalten.

### Gewerbelärm

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bebauungsplangebiet, in dessen Geltungsbereich gewerbliche Nutzungen liegen. Von den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet wirken Geräusche auf die vorhandenen und geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet sowie auf die Umgebung des Plangebiets ein.

Die Schallausbreitungsberechnungen zum Anlagenlärm werden gemäß TA Lärm nach der DIN-Vorschrift ISO 9613-2 durchgeführt. Hierbei errechnet sich der Beurteilungspegel am Immissionsort aus den Schalleistungen der Quellen, der Einwirkzeit sowie der Ausbreitungsdämpfung.

Folgende gewerbliche Nutzungen befinden sich innerhalb des Plangebietes:

- die Autohaus Volkswagen Rhein-Neckar GmbH (Kfz-Verkauf und –Reparatur) auf dem Grundstück Mörscher Straße 129,
- ein Sozialkaufhaus sowie die Kampfkunstschule Mertz auf dem Grundstück Mörscher Straße 139,
- der Discounter Netto-Markt auf dem Grundstück Mörscher Straße 141
- ein Betriebsgebäude der Deutschen Telekom auf dem Grundstück Mörscher Straße 143.

Da keine Änderungen hinsichtlich der Nutzung der vorhandenen Betriebe vorgesehen sind, wurde auf eine Untersuchung der Geräuscheinwirkungen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets verzichtet. Es ist lediglich eine Untersuchung der auf die innerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen erforderlich.

Grundlage der Beurteilung war die tatsächliche Betriebstätigkeit der genannten Betriebe. Hierzu wurden seitens des Gutachters Annahmen getroffen.

Der Beurteilungspegel aufgrund des Anlagenlärms beträgt am Tag bis zu 58 dB(A). Betroffen ist das Grundstück Mörscher Straße 137. Am dort bestehenden Gebäude wird jedoch der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Seitens des Gutachters wird daher eine Orientierung des straßenseitigen Baufensters an der bestehenden Gebäudekante empfohlen; ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt kann damit vermieden werden.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Gewerbegebiete werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete und damit auch für Misch- und Gewerbegebiete werden im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. teilweise deutlich unterschritten.

Die zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm bzgl. kurzzeitiger Geräuschspitzen werden ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten. In der Nacht treten keine kurzzeitigen Geräuschspitzen auf.

## 6.5 Bodenschutz

Das Plangebiet ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt. Unversiegelte Bodenfläche, die noch die natürlichen Bodenfunktionen aufweist, findet sich im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung (Mörscher Straße 137) und am nördlichen Plangebietsrand.

Aufgrund der Lage im Bereich des Siedlungskörpers sowie der gewerblichen Nutzung ist jedoch auch für die derzeit unbebauten Flächen damit zu rechnen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse in der Vergangenheit bereits durch menschlichen Eingriff gestört wurden beispielsweise zur Anlegung von unbefestigten Parkflächen.

Durch das Büro RSK Alenco GmbH, Kandel wurde im Juli 2019 eine historische Kurzrecherche bzgl. Altlasten und Kampfmitteln durchgeführt.

Eine Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte auf eine Belastung durch Kampfmittel im Plangebiet. Eine Abfrage bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd auf eingetragene Altlasten auf den betreffenden Flurstücken ergab laut Gutachter ebenfalls keine Verdachtsbereiche auf mögliche registrierte Ablagerungen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die jeweiligen Flurstücke, ihre Nutzung sowie die entsprechenden Verdachtspunkte:

Flurstück	Haus Nr.	Nutzung	Bemerkungen	Verdachtspunkte	
299/13	127	Wohngebäude, mit Garten und dahinterliegender Brachfläche	Wohngebäude mind. seit 1944 und 1945 /1/	keine	Auf diesen Flurstücken ist keine Bebauung geplant. Es sollen keine umwelttechnischen Untersuchungen erfolgen
299/5	129	Autohaus mit Werkstatt und Waschanlage		Werkstatt, Waschanlage	
299/26	131	Altes verlassenes Haus des heutigen Grundstückbesitzers, dahinter lagen Garten und Pferställe, bereichsweise mit Asphalt oder Beton versiegelt	der nordwestliche Bereich dient zur Zeit als Parkplatz	keine	Auf diesen Flurstücken ist der Rückbau der Bestandsgebäude und ein Neubau geplant
299/ 8	133/135	Bürogebäude mit Arztpraxis und Lagerhallen. Straßenseitig existiert ein Mehrfamilienhaus	im hinteren Teil steht ein überirdischer 5m³ Tank	Überirdischer Dieseltank	
299/28	137	Wohngebäude		keine	Auf diesen Flurstücken ist keine Bebauung geplant. Es sollen keine umwelttechnischen Untersuchungen erfolgen
299/30	139	Bürogebäude mit dahinter liegender Brachfläche		keine	
358/1	öffentlicher Weg			keine	
300/54 - 300/56				keine	
300/6, 302/10 und 302/11	141, 143	Lebensmittelmarkt mit Parkplatz		keine	

Übersicht Flurstücke mit Nutzung und Verdachtspunkten, aus: Bebauungsplan „Spitzäcker“ in Frankenthal, hier: Ergebnisse der historischen Kurzrecherche, RSK Alenco, Kandel, Juli 2019

Im Rahmen der historischen Recherche und der Begehung konnte laut Gutachter ein Verdachtspunkt ermittelt werden. Dieser liegt um den überirdischen 5 m<sup>2</sup> Tank auf dem Flurstück 299/8. Hinweise auf Verunreinigungen sowie Undichtigkeiten des Tanks waren nicht erkennbar. Im Rahmen der geotechnischen Erkundung ist vorgesehen seitens des Gutachterbüros, eine Kleinrammbohrung vor dem Tank durchzuführen und ausgewählte Proben auf den Verdachtsparameter Mineralölkohlenwasserstoffe zu analysieren.

Aus der historischen Recherche ergeben sich keine Hinweise auf etwaige nutzungsbedingte, umweltgefährdende Belastungen der Flurstücke.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wurden ergänzend zur historischen Recherche Bohrungen durchgeführt. Dabei ergab sich folgender schematischer Aufbau:

- In der Regel stehen im Untersuchungsgebiet bis maximal 1,1 m unter Geländeoberkante aufgefüllte Kiesen, Sanden und Schluffen bis zur max. erreichten Endteufe von 5 m Feinsande an. Bereichsweise sind schluffige bzw. z.T. organische Tone eingeschaltet.
- Die zuoberst erbohrten aufgefüllten Böden sind je nach Schluffgehalt nur bedingt für eine Gründung geeignet. Bei einer Gründung in diesen Schichten ist der Einbau einer Schottertragschicht notwendig. Die Mächtigkeit ist von der Größe des jeweiligen Gebäudes abhängig.
- Die im Bereich einer Kleinrammbohrung darunter erbohrten organischen Böden sind für eine Überbauung nicht geeignet. Jedoch ist die Ausdehnung dieser Böden durch die bisherigen Bohrungen nicht bekannt.
- Die bis zur Endteufe angetroffenen Sande sind für eine Gründung gut geeignet.

Während der Geländearbeiten konnte aufgrund des Zufallens in der bis 5 m unter Geländeoberkante abgeteufte Kleinrammbohrung kein Grundwasser eingemessen werden. Es war jedoch eine Vernässung des Bohrgutes ab einer Tiefe von ca. 4 m unter Geländeoberkante (ca. 87 m NHN) festzustellen. Während nassen Witterungsperioden kann es zu einem höheren Grundwasserstand kommen.

Eine umwelttechnische Analyse an einer Mischprobe der aufgefüllten Bodenschichten auf die Parameter der LAGA Boden ergab keine Auffälligkeiten. Auch die Analyse einer Bodenprobe aus dem in der historischen Recherche genannten Dieseltank ergab keine Hinweise auf eine Belastung durch den Verdachtsparameter Mineralölkohlenwasserstoffe.

Anhand der durchgeführten Bohrungen ergaben sich somit laut Bodengutachter keine Hinweise auf Belastungen, die einer wohnbaulichen Nutzung entgegenstehen würden.

## 6.6 Denkmalpflege

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebäude Mörscher Straße 131 ist in der Denkmalliste des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal aufgeführt. Falls das dort stehende Gebäude umgebaut oder gar abgebrochen werden soll, 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.

Des Weiteren liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Dennoch

kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis auf die Beachtung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten im Baugebiet verankert.

## **7. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**

### **7.1 Grundkonzeption**

Grundlegende Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum. Auf dem Gelände der Firmengruppe Willersinn sollen deshalb Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und vereinzelt Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser entstehen. An der Straße angrenzend sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit ausreichend großen Abständen zwischen den beiden Gebäuden realisiert werden, um die städtebauliche Struktur eines durchgrüneten Wohngebiets zu gewährleisten. Im rückwärtigen Bereich soll eine lockere Bebauung angesiedelt werden. Zentral auf dem Grundstück soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

In der Stadt Frankenthal ist seit dem 01.06.2019 eine Richtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau in Kraft getreten. Die Richtlinie findet Anwendung, wenn mindestens 10 Wohnungen im Geschosswohnungsbau nachgewiesen werden. Ist dies – wie für den Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus entlang der Mörscher Straße anzunehmen ist - der Fall, muss für 30 % der geschaffenen Wohnungen bzw. 30 % der Wohnfläche eine entsprechende Förderung nachgewiesen werden. Die Sicherung der Umsetzung dieser Vorgabe erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Die erforderlichen Stellplätze sollen vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße untergebracht werden.

Die Erschließung erfolgt über eine von der Mörscher Straße ausgehende verkehrsberuhigte private Stichstraße.

Für den übrigen Geltungsbereich besteht die Zielsetzung darin, eine Sicherung der bestehenden Nutzungen vorzunehmen. Die ansässigen Unternehmen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Zugleich sollen ihnen Umstrukturierungen und Erweiterungen in einem insbesondere unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten definierten Rahmen ermöglicht werden.



Konzeption des Vorhabenträgers für den zentralen Plangebietsbereich

ohne Maßstab

## 7.2 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der heterogenen Nutzung werden innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt.

### Allgemeines Wohngebiet

Der zentrale Plangebietsteil, welcher zu einer Wohnnutzung umgenutzt werden soll, sowie die bestehenden, durch Wohngebäude genutzten Flächen, werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke aufgrund ihres großen, mit den Zielen der Planung nicht vereinbaren Platzbedarfs sowie Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen aufgrund ihres besonderen Störpotenzials unzulässig. Tankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art können zugelassen werden, da diese in der Regel über einen längeren Zeitraum belegt werden und damit eher als ergänzender Service zum reinen Parkplatz am Arbeitsplatz oder während eines Einkaufs genutzt werden, ohne wesentlich zusätzlichen Verkehr zu induzieren.

### Sondergebiet

Als Zweckbestimmung für das Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird „Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets erfolgt hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung eine abschließende textliche Festsetzung der zulässigen Nutzungen. Zugelassen werden

- ein Einzelhandelsgeschäft mit den Hauptsortimenten „Nahrungs- und Genussmit-

tel“ und sonstige nahversorgungsrelevante Waren und Sortimenten (Drogeriewaren, Kosmetik, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren) mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m<sup>2</sup>. Innenstadtrelevante Sortimente sowie Aktionsartikel sind auf bis zu 5 % der Verkaufsfläche zulässig.

- ein Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf und einer maximalen Gasträumfläche von 60 m<sup>2</sup>
- die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
- Tankstellen in Form von Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art.

Eine Erweiterung des Marktes widerspricht den Zielaussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal. Insbesondere widerspricht es dem Ziel der Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche.

Diese Zielaussage basiert auf einer gemeinsamen Betrachtung der Auswirkungen aller bekannten und z.T. schon genehmigten Vorhaben in Frankenthal, deren Auswirkungen sich kumulieren. In der empfohlenen Variante der Auswirkungsanalyse von isoplan-Marktforschung aus dem Mai 2017 wurden die Grenzen einer tragfähigen Erweiterung der Verkaufsflächen für alle zum damaligen Zeitpunkt bekannten Vorhaben ausgelotet (die Netto-Erweiterung gehörte nicht dazu). Darüber hinaus gehende Erweiterungen sollten an anderer Stelle eingespart werden. Problematisch wird es, wenn alle Märkte letztlich mehr Verkaufsfläche realisieren als in der Auswirkungsanalyse empfohlen.

Abgesehen von den im Einzelhandelskonzept beschriebenen Nahversorgungsstandorten und der etwaigen Schließung von Lücken im Nahversorgungsnetz durch nicht großflächige Märkte ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels aller Art außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte nicht geplant und sollte deshalb ausgeschlossen werden.

Die Begrenzung der Sortimente knüpft an das Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal an und unterstreicht die städtebaulich gewollte Nahversorgungsfunktion des Markts. Zur Sicherung dieser Nahversorgungsfunktion werden daher die über die nahversorgungsrelevanten Sortimente des täglichen Bedarfs hinausgehenden innenstadtrelevanten Sortimente und Aktionswaren auf maximal 5 % der Verkaufsfläche begrenzt.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für die derzeit gewerblich genutzten Teilflächen wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der derzeitigen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründen einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Die Erforderlichkeit der Nutzungsausschlüsse kann sich insbesondere aus den Auswirkungen der Nutzungen auf das gesamtörtliche Gefüge oder das unmittelbare Umfeld ergeben. Folgende einschränkende Regelungen werden nach Abwägung aller Belange für erforderlich erachtet:

### **Beschränkung der zulässigen Nutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten**

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung wird es zur vorbeugenden Vermeidung von Immissionskonflikten als erforderlich erachtet, die zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebiets auf solche Betriebe zu begrenzen, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Durch die Umsetzung der Planung rückt eine Bebauung mit der immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit entsprechend der eines Allgemeinen Wohngebiets näher an bestehende gewerbliche Nutzungen heran. Dadurch kommt es zu Einschränkungen der durch die Schutzwürdigkeit der Nachbarbebauung bestimmten Emissionsmöglichkeiten im Bereich der gewerblich genutzten Baugrundstücke. Wie sich aus dem Schallgutachten ergibt, werden die Emissionsmöglichkeiten durch die bestehenden Gewerbebetriebe jedoch bislang nicht ausgeschöpft.

Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind jedoch bereits gegenwärtig durch die Nachbarnutzungen, insbesondere durch die Wohnbebauung südlich der Mörscher Straße sowie durch die vorhandene Wohnbebauung im Planungsgebiet in Hinblick auf die maximal möglichen Emissionen eingeschränkt.

Diese potenzielle Einschränkung der Nutzbarkeit der Flächen im Gewerbegebiet wird im Rahmen der Abwägung im Interesse des dringenden Wohnungsbedarfs in Frankenthal hingenommen.

### **Wohnungen im Gewerbegebiet**

Ein grundsätzlicher Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet wird angesichts der Einschränkung auf das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und der umgebend vorhandenen Wohnnutzung nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr gelten die allgemeinen Bestimmungen des § 8 BauNVO. Wohnungen bleiben somit nur ausnahmsweise und nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Jede Wohnung muss einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

### **Einzelhandel**

Zum Schutz des bestehenden Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird Einzelhandel mit Ausnahme der bestehenden Einzelhandelnutzungen im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Zulässig sind somit nur Einzelhandelsbetriebe für Fahrzeuge jeglicher Art (KFZ, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör sowie Einzelhandel in Verbindung mit Anlagen für soziale Zwecke (bestehendes Sozialkaufhaus).

### **Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund der gegebenen Standortlage**

Um den angestrebten Charakter des Gewerbegebietes zu wahren und Konflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden, werden zudem Vergnügungstätten aufgrund ihrer publikumsintensiven Nutzung ausgeschlossen. Tankstellen sind aufgrund ihres besonderen Störpotenzials ebenfalls unzulässig. Tankstellen für Elektrofahrzeuge aller Art können zugelassen werden, da diese in der Regel über einen längeren Zeitraum belegt werden und damit eher als ergänzender Service zum reinen Parkplatz am Arbeitsplatz oder während eines Einkaufs genutzt werden, ohne wesentlich zusätzlichen Verkehr zu induzie-

ren.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese GRZ soll eine der innerörtlichen Lage angepasste angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Daher wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgeschöpft.

Um sicher zu stellen, dass sich die neu entstehende Bebauung in Bezug auf Bauhöhe und Baumasse in die umgebend angrenzende Bebauung einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf maximal II und entlang der Mörscher Straße auf maximal III beschränkt. Die für die geplante Neubebauung festgesetzten Trauf- und Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen orientieren sich an der konkreten Planung des Vorhabenträgers.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe darf über maximal 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden, um Rücksprünge in der Dachgestaltung z.B. durch Dacheinschnitte oder einen zurückgesetzten Eingang zu ermöglichen.

Durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur First- und Traufhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits ausreichend bestimmt und die Kubatur der zulässigen Baukörper soweit begrenzt und umschrieben, dass auf eine zusätzliche Festsetzung zur Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer in Bezug auf die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ von 0,4 festgesetzt, um die zulässige Versiegelung auf den teilweise großen Grundstücken auf ein ausreichendes Maß zu beschränken. Zur Absicherung des Bestands darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Als Gebäudehöhen werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 11,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 14,0 m zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe geregelt ist.

#### Sondergebiet „Einzelhandel“

Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer in Bezug auf die Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung verringerten GRZ von 0,4 festgesetzt, um die zulässige Versiegelung auf ein ausreichendes Maß zu beschränken. Zur Absicherung des Bestands darf die maximal zulässige Grundflächenzahl jedoch durch Nebenanlagen sowie für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Als Gebäudehöhen werden, in Anlehnung an den Bestand, eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet wer-

den, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhe geregelt ist.

#### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich im zentralen Bereich der Planung an der konkreten Vorhabenplanung.

Im Übrigen besteht die Zielsetzung darin, eine Sicherung der bestehenden Nutzungen im Bereich des Gewerbe- und Sondergebietes vorzunehmen. Die ansässigen Unternehmen sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Zugleich sollen ihnen Umstrukturierungen und Erweiterungen in einem definierten Rahmen ermöglicht werden.

Von allen Plangebietsgrenzen halten die überbaubaren Grundstücksflächen mindestens den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m ein.

Um die Integrität des Kulturdenkmals Mörscher Straße 131 zu bewahren, ist entsprechend den im Verfahren geäußerten Anforderungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (Mörscher Straße 129) 25 m von der Straße zurückversetzt.

Auch im Allgemeinen Wohngebiet Mörscher Straße 137 wird die überbaubare Grundstücksfläche an der straßenseitigen Kante des bestehenden Gebäudes festgelegt, um – wie in Kapitel 6.4 dargelegt - immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft zu vermeiden.

Im WA 5 ist festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze nicht zulässig ist, auch nicht in geringfügigem Ausmaß. Dadurch wird gewährleistet, dass die Feuerwehr eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit hat. Im übrigen Plangebiet ist die Straßenbreite mit 6 m dafür ohnehin ausreichend dimensioniert und eine solche Festsetzung nicht notwendig.

#### **7.5 Bauweise / Stellung baulicher Anlagen**

Im Plangebiet ist entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauungsstruktur für den weit überwiegenden Teil eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Im Bereich der neu entstehenden Wohnbebauung werden für einen Teilbereich, aufgrund der konkreten Planung des Vorhabenträgers, auch Hausgruppen zugelassen (WA 3). Durch die offene Bauweise mit allseitiger Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände sowie durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird die Einhaltung ausreichender Abstände der Gebäude zueinander sowie zu den umgebenden Gebäuden gewährleistet.

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird im eingeschränkten Gewerbegebiet die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. Für eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge wird hier keine Erforderlichkeit gesehen. Zur Absicherung des Bestands wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise in Richtung Osten entsprechend der geschlossenen Bauweise, im Übrigen entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird, um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist deshalb eine Bebauung an die östliche Grundstücksgrenze zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

## **7.6 Flächen für die soziale Wohnraumförderung sowie Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

In der Stadt Frankenthal besteht ein dringender Wohnungsbedarf. Dieser Wohnungsbedarf liegt auch für einkommensschwächere Bevölkerungskreise vor. Die Stadt sieht daher die Erforderlichkeit, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Hierzu hat die Stadt Frankenthal eine Richtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau erlassen, die seit dem 01.06.2019 gültig ist. Zur Umsetzung dieser Richtlinie zum geförderten Mietwohnungsbau werden Vorgaben zur Zahl der Wohnungen bzw. zum Anteil der Wohnfläche, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können, festgesetzt. Die inhaltlichen Vorgaben ergeben sich aus der genannten Richtlinie. Dies gilt auch für die Forderung, dass die Wohnungen zu 100% barrierefrei herzustellen sind.

Der Stadt ist bewusst, dass mit dieser Festsetzung nur die baulichen Standards des sozialen Wohnungsbaus vorgeschrieben werden können. Aus der Festsetzung folgt nicht zwingend, dass tatsächlich Fördermittel in Anspruch genommen werden und damit eine Verpflichtung zur Begrenzung der Mieten eingegangen werden muss. Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird daher ergänzend zur Festsetzung im Bebauungsplan eine vertragliche Vereinbarung erforderlich.

## **7.7 Stellplätze und Garagen**

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA 2) sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der geplanten Hausgruppenbebauung (WA 3) sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Regelung wird angesichts der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen erreicht, dass die Parkierungseinrichtungen vorrangig entlang der inneren Erschließungsstraße angeordnet werden müssen. Ein Anbau von PKW-Stellplätzen und größeren Nebenanlagen an die Nachbargrenzen wird damit im Interesse der Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke weitgehend vermieden. Ebenfalls wird somit eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt.

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs und der erhöhten Unfallgefahr wird entlang der Mörscher Straße im Bereich des Sondergebietes sowie der neu entstehenden Wohnbebauung ein Zufahrtsverbot festgesetzt, damit die Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden dürfen.

Für Fahrradstellplätze wird kein Regelungsbedarf gesehen. Diese sind demnach überall zulässig.

## **7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Da die Erschließung der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet teilweise über private Verkehrsflächen erfolgt, werden diese Flächen als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie der innerhalb des Plangebietes tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger sowie Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

## **7.9 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits durch die südlich angrenzende Mörscher Straße erschlossen. Der zentrale Teil des Plangebietes wird durch eine verkehrsberuhigte, private Stichstraße mit einer Breite von 5,50 m erschlossen. Die Mörscher Straße ist hierfür ausreichend ausgebaut; ein zusätzlicher gemeindlicher Erschließungsaufwand ergibt sich nicht.

## **7.10 Kinderspielplatz**

Zentral im Plangebiet wird für die neu entstehende Wohnbebauung ein privater Kinderspielplatz zur Sicherung des Spielplatzbedarfs für das neue Wohngebiet festgesetzt.

## **7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen - insbesondere auf Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen - soweit möglich verzichtet werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen lediglich zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Stellplätzen und unbebauten Flächen der privaten Baugrundstücke getroffen werden, um sicher zu stellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

### **Dachform und Dachneigung**

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung wird auf die Festsetzung einer Mindestdachneigung verzichtet. Für Hauptgebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 40° im Bereich der Wohngebiete zulässig. Die Beschränkung der maximalen Dachneigung ist erforderlich, um einen Missbrauch durch sehr steile Mansarddächer zu vermeiden. Hierdurch könnte die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse unterlaufen und ein deutlich größeres Bauvolumen geschaffen werden. Für Pultdächer ist eine maximale Dachneigung von 22° zulässig, da hier sonst ebenfalls sehr hohe Wandhöhen entstehen können. Weiterhin sind im Allgemeinen Wohngebiet Vordächer nur innerhalb des Baufensters zulässig, um aufgrund der geringen Straßbreite die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße für die Feuerwehr sicherzustellen.

Um ein zu großes Bauvolumen zu verhindern, wird festgesetzt, dass für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude nur Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig sind.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **Gestaltung der Vorgärten**

Um den Charakter eines durchgrüntes Wohngebietes zu gewährleisten, sind Vorgärten zu einem Anteil von mindestens 50 Prozent dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Darüber hinaus dürfen Vorgärten nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Regelung, dass Stein- und Kiesgärten, offenfugige Pflasterungen und Rasengittersteine nicht als offene Bodenflächen gelten und dementsprechend unzulässig sind, dient der Klarstellung.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Als Stätte der Leistung gilt dabei das gesamte Grundstück. Fremdwerbung ist unzulässig, um ein Überfrachten des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden.

## Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die Belastung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich zu begrenzen bzw. zu verringern wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

## 7.12 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits weitgehend bebaute Fläche innerhalb der Ortslage Frankenthals.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 38.100 m<sup>2</sup> auf und zeigt sich aktuell als Betriebsgelände mit großen Hallen, Stellplatzanlagen, Einzelhandel sowie Wohnhäusern. Zentral im Geltungsbereich befindet sich eine extensiv begrünte Gartenfläche, die älteren Baumbestand aufweist. Die Fläche ist zum weit überwiegenden Teil versiegelt und bietet keine gute Lebensraumeignung für die typischen Vogelarten und sonstigen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes auf.

Künftig sind im Teilbereich des geplanten Vorhabens die nicht überbaubaren Grundstücksanteile der privaten Baugrundstücke sowie auf der Fläche der privaten Grünfläche die Anlage von Hausgärten mit der typischen Mischung aus Ziergärten, Rasenflächen und einem geringeren Anteil Nutzgärten zu erwarten. Im übrigen Geltungsbereich handelt es sich um eine bestandssichernde Maßnahme. Somit ergeben sich keine erheblichen Veränderungen. Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

<b>Allgemeines Wohngebiet - Neuplanung</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	4.460 m <sup>2</sup>		
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	3.780 m <sup>2</sup>		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4	-	3.980 m <sup>2</sup>	
50 % Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		1.980 m <sup>2</sup>	
Private Verkehrsfläche	-	1.500 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>8.240 m<sup>2</sup></b>	<b>7.460 m<sup>2</sup></b>	<b>- 780</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	4.480 m <sup>2</sup>		
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	3.980 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche/ Versickerungsfläche	-	1.020 m <sup>2</sup>	

Kinderspielplatz	-	260 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>4.480 m<sup>2</sup></b>	<b>5.260 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 780</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>12.720 m<sup>2</sup></b>	<b>12.720 m<sup>2</sup></b>	

<b>Allgemeines Wohngebiet – Bestand (Mörscher Straße 127 und 137)</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	610 m <sup>2</sup>	-	
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	450 m <sup>2</sup>	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	2.250 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>1.060 m<sup>2</sup></b>	<b>2.250 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 1.190 m<sup>2</sup></b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	4.155 m <sup>2</sup>	-	
Private Gartenfläche bei GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	-	1.500 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche – Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-	175 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche – Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	-	1.290 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>4.155 m<sup>2</sup></b>	<b>2.965 m<sup>2</sup></b>	<b>- 1.190 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.215 m<sup>2</sup></b>	<b>5.215 m<sup>2</sup></b>	

<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (Mörscher Straße 129)</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	2.130 m <sup>2</sup>		
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	5.720 m <sup>2</sup>		
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	7.400 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>7.850 m<sup>2</sup></b>	<b>7.400 m<sup>2</sup></b>	<b>- 450 m<sup>2</sup></b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	2.090 m <sup>2</sup>		
Unversiegelte Fläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8		1.850 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		690 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>2.090 m<sup>2</sup></b>	<b>2.540 m<sup>2</sup></b>	<b>450 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>9.940 m<sup>2</sup></b>	<b>9.940 m<sup>2</sup></b>	

<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (Mörscher Straße 139)</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	1.020 m <sup>2</sup>	-	
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	2.490 m <sup>2</sup>	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	3.740 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>3.510 m<sup>2</sup></b>	<b>3.740 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 230 m<sup>2</sup></b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	1.560 m <sup>2</sup>	-	
Unversiegelte Fläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8		930 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		400 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>1.560 m<sup>2</sup></b>	<b>1.330 m<sup>2</sup></b>	<b>- 230 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>5.070 m<sup>2</sup></b>	<b>5.070 m<sup>2</sup></b>	

<b>Sondergebiet Einzelhandel, Nahversorgung</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	840 m <sup>2</sup>	-	
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	1.885 m <sup>2</sup>	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	2.420 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>2.725 m<sup>2</sup></b>	<b>2.420 m<sup>2</sup></b>	<b>- 305</b>
<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	300 m <sup>2</sup>		
Unversiegelte Fläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	605 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>300 m<sup>2</sup></b>	<b>605 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 305 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>3.025 m<sup>2</sup></b>	<b>3.025 m<sup>2</sup></b>	

<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Differenz</b>
<i>Versiegelte Flächen</i>			
Gebäude	325 m <sup>2</sup>	-	
Stellplatzanlagen/ sonstige versiegelte Fläche	320 m <sup>2</sup>	-	
Zulässige Versiegelung mit GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	945 m <sup>2</sup>	
<b>Summe versiegelte Fläche</b>	<b>645 m<sup>2</sup></b>	<b>945 m<sup>2</sup></b>	<b>+ 300 m<sup>2</sup></b>

<i>Unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Fläche	540 m <sup>2</sup>	-	
Unversiegelte Fläche bei GRZ 0,4 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8	-	240 m <sup>2</sup>	
<b>Summe unversiegelte Flächen</b>	<b>540 m<sup>2</sup></b>	<b>240 m<sup>2</sup></b>	<b>-300 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.185 m<sup>2</sup></b>	<b>1.185 m<sup>2</sup></b>	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Bestand im Bereich der neu entstehenden Wohnbebauung keine zusätzliche Versiegelung zulässig. Rechnerisch ist vielmehr mit einer Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 780 m<sup>2</sup> zu rechnen. Auch bei der eingeschränkten Gewerbebebietsfläche (Mörscher Straße 129) sowie dem Sondergebiet ist rechnerisch mit einer Entsiegelung zu rechnen.

Im Bestandswohngebiet sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet (Mörscher Straße 139) und der Fläche für Versorgungsanlagen wird durch den Bebauungsplan eine höhere Versiegelung planungsrechtlich zugelassen, die jedoch auch ohne Bebauungsplan gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Da es sich in den Bereichen, in welchen eine höhere Versiegelung planungsrechtlich zugelassen wird, zum weit überwiegenden Teil lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt, sind durch die Planung keine über den aktuellen Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Damit sind auch keine Maßnahmen zum Eingriffsausgleich erforderlich.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Zur Einbindung in die Landschaft sowie für die Sammlung, Rückhaltung und soweit möglich Versickerung der anfallenden Niederschläge ist eine private Randeingrünung nach Norden festgesetzt.
- Die private Gehölzfläche im Zentrum des Plangebietes wird als zu Erhalten festgesetzt.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind zum Schutz des Grundwassers unzulässig.
- Als Beleuchtungsanlagen für alle Außenbeleuchtungen dürfen im gesamten Geltungsbereich Natriumdampf-Niederdrucklampen oder neutral- oder warmweiße LED-Lampen mit vollständig gekapseltem Lampengehäuse verwendet werden.
- Um trotz der intensiven Nutzung des Plangebiets und des hohen Versiegelungsgrades eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sicher zu stellen wird festgesetzt, dass je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter und heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist zudem auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m<sup>2</sup> 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<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

- Durch die Festsetzung, dass Flachdächer und geneigte Dächer bis 7° Dachneigung mindestens extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Insekten und heimische Vogelarten geschaffen werden. Weiterhin wird der Regenwasserabfluss von diesen Flächen zeitlich verzögert bzw. durch Verdunstung vermindert und das Kleinklima positiv beeinflusst.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke wird verzichtet, um die Bauherren in ihrer privaten Gartengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Durch die festgesetzte GRZ ist ohnehin sichergestellt, dass ein Anteil von mindestens 40% der Baugrundstücke als nicht versiegelbare Fläche verbleibt, die in der Regel als private Gartenfläche gestaltet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Siedlungsbild ergeben sich nicht, da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits im Bestand bebaute Fläche handelt und keine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft hinein erfolgt.

### 7.13 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum Bebauungsplan (Artenschutzfachliche Prüfung zum Bebauungsplan „Mörsch, Spitzäcker“ der Stadt Frankenthal, Mai 2019, erstellt durch Büro für Faunistik und Landschaftsökologie Dirk Bernd, Lindenfels-Kolmbach) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 6.2 dieser Begründung). Betroffene Arten oder Tierartengruppen sind Brutvogelarten und die Zwergfledermaus. Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen benannt.

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

- a) *Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Vor Schnitt und Rodung von größeren Bäumen sind diese auf Höhlungen zu prüfen und diese auf eine Besiedlung relevanter Arten zu prüfen.*

##### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. Es wird jedoch ein Hinweis zu den gesetzlichen Rodungszeiten in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- b) *Das gleiche Zeitfenster gilt für den Abriss von Gebäuden. Hier kann es zu zeitlichen Ausnahmen durch vorherige Kontrollen auf die Besiedlung von relevanten Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen.*

##### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan. Es wird jedoch ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- c) *Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper*

*sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Dies sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen. Eine Beleuchtung des Fledermausquartieres (Attika) ist zu vermeiden.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

- d) *Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben erfolgen.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen; es wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- e) *Erhaltung einer randlichen Eingrünung, insbesondere nach Norden.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie Pflanzbindungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

- f) *Nur bei Entfall von Gebäuden mit dem Vorkommen von Brutvogelarten und Fledermäusen als CEF-Maßnahmen.*

*Star: 2 Ersatzkästen*

*Haussperling: 4 Koloniekästen*

*Zwergfledermaus: 10 Flachkästen oder Nut-Feder-Verschalung im Umfang von 20 m<sup>2</sup>.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen; es wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Ökologische Baubegleitung**

- g) *Eine ökologische Baubegleitung wird bei der Auswahl der Ersatzmaßnahmen bzw. die Anbringung der Ersatzkästen erforderlich, sowohl für die Vögel als auch für die Zwergfledermaus.*

- h) *Vor Abriss von Gebäuden während der Brutphase der Brutvogelarten und Fledermäuse.*

- i) *Vor Abriss des Gebäudes mit dem Vorkommen der Zwergfledermaus. Aufdecken der Attika im Beisein eines Fledermausexperten (ganzjährig erforderlich). Dies gilt auch für alle weiteren Gebäude in Flachdachbauweise und einer Drempeleblechabde-*

*ckung. Gefundene Fledermäuse (Winterhalbjahr) sind kurzzeitig zwischenzuhältern und nach Abriss bei entsprechenden Temperaturen um 10°C wieder frei zu lassen.*

#### Umsetzung im Bebauungsplan

Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Maßnahme scheitert an der fehlenden Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 1 BauGB. Die Maßnahme wird daher nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen; es wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **7.14 Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Auch wenn das Beiblatt 1 zur DIN 18005 Orientierungswerte nennt, d. h. Werte, die im Rahmen der städtebaulichen Planung der Abwägung sämtlicher städtebaulicher Belange unterliegen, wird empfohlen, dass die hier zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen nicht gegenüber anderen städtebaulichen Belangen zurückgestellt werden, da insbesondere im Beurteilungszeitraum Nacht eine teils deutliche Überschreitung der Orientierungswerte durch die Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms vorliegt, wie in Kap. 6.1.2 (S. 23 ff) festgestellt wurde. Es besteht daher das Erfordernis, geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor dem Verkehrslärm für die geplante Bebauung vorzusehen.

Nach § 50 BImSchG ist eine räumliche Trennung zwischen Schallquellen und schutzwürdigen Nutzungen anzustreben. Dies ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse im vorliegenden Fall nicht machbar. Im nächsten Schritt ist grundsätzlich anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch Abschirmmaßnahmen, an der relevanten Schallquelle zu schützen. Hierfür wäre die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme nicht zielführend, da das Plangebiet über die für die Geräuscheinwirkung maßgebliche Mörscher Straße erschlossen wird und ein aktiver Schallschutz damit größere Lücken aufweisen müsste, um die Erschließung nicht zu unterbinden.

Es ist daher naheliegend, einen ausreichenden Schutz vor den Geräuscheinwirkungen durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude zu gewährleisten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Aus dem Schallschutzgutachten geht hervor, dass die für die Teilflächen geltenden Orientierungswerte in einigen Bereichen des Plangebiets am Tag überschritten werden. Daraus resultiert ein Erfordernis für passive Schallschutzmaßnahmen. Diese richten sich in erster Linie nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den Definitionen der DIN 4109-2:2018-01.

Im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen ist außerdem in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2719 eine geeignete Belüftung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten. Außerdem ist anhand geeigneter Maßnahmen der festgelegte Schallschutz in Außenwohnbereichen sicherzustellen.

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkasten, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Bei Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile werden bei geschlossenem Fenster der Nutzung entsprechende Innenschallpegel erzielt. Es ist zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafs ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Aus dem Schallgutachten geht hervor, dass die Werte im Nachtzeitraum teilweise überschritten werden. Hieraus leitet sich das Erfordernis ab, dass in Schlaf- und Kinderzimmern innerhalb dieses Bereichs eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung zum Einsatz kommen muss.

Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

#### Gewerbelärm

Das Schallgutachten zeigt, dass bezüglich des Nebeneinanders der vorhandenen gewerblichen Anlagen und den künftigen schutzwürdigen Nutzungen kein Konfliktpotenzial besteht.

### **7.15 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur in den umliegenden Straßen vollständig erschlossen. Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen dabei nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in den umliegenden Erschließungsstraßen eingeleitet. Durch die vorherige Nutzung als Gewerbebetrieb ist zu erwarten, dass das bestehende Kanalnetz das zusätzlich anfallende Schmutzwasser problemlos aufnehmen kann.

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wurde bislang der Kanalisation zugeleitet. Durch die verringerte Versiegelung ergibt sich bereits eine Entlastung des Kanalnetzes.

Abschließende Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan nicht getroffen, zumal keine Abflussverschärfung eintritt. Es obliegt daher den jeweiligen Bauherren die Entwässerungskonzeption im Zuge des erforderlichen baurechtlichen Verfahrens mit der zuständigen Wasserbehörde bzw. der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, abzustimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird allerdings ergänzend festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege versickerungsfähig zu befestigen sind, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

## **8. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme eines Wirtschaftsweg und einer angrenzenden schmalen Grünfläche in privatem Eigentum.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.



## **BEBAUUNGSPLAN "Mörsch, Spitzäcker"**

**ABWÄGUNG ÜBER DIE IM RAHMEN DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN**

August 2019

## 1. Abwägung

### 1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB (Offenlage)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit von 06.05.2019 bis 06.06.2019 stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf eingegangen.

### 1.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit von 06.05.2019 bis 07.06.2019 stattgefunden.

Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die beteiligten Behörden sowie deren Reaktion.

Nr.	Name	Anregungen		Datum
		ja	nein	
1	10-G Abt. Beauftragte für Belange behinderter Menschen		X	22.05.2019
2	Abt. 20-2 Kämmerei, Steuern und Beiträge			
3	Abt. 322 Straßenverkehr			
4	Abt. 61-1 Verwaltung			
5	Abt.61-3 Straßen- und Brückenbau			
6	61-2 Abt. Stadt- und Grünplanung, Sachgebiet Grünplanung	X		10.05.2019
7	61-S Bereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung	X		21.05.2019
8	Abt.107 Geoinformation			
9	Abt. 834 Abfallwirtschaft/Straßenreinigung			
10	Abt. 833 Stadtentwässerung	X		28.06.2019
11	Abt. 32-3 Brand- und Katastrophenschutz			
12	Abt. 61-4 Stadtbauamt - Bauordnung			
13	Abt. 32 Ordnungs- und Umweltschutzamt			
14	Abt. 321 Öffentliche Ordnung, Untere Naturschutzbehörde	X		07.06.2019
15	Abt. 321 Öffentliche Ordnung, Untere Wasserbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde			
16	Abt. 413 Untere Denkmalschutzbehörde			
17	Amprion GmbH		X	14.05.2019
18	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion			
19	Brandschutzdienststelle, Feuerwehr Frankenthal (Pfalz), Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz	X		07.05.2019

Nr.	Name	Anregungen		Datum
		ja	nein	
20	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND)			
22	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen			
23	Creos Deutschland GmbH		X	08.05.2019
24	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH			
25	Deutsche Telekom Technik GmbH	X		20.05.2019
26	Deutscher Wetterdienst		X	27.05.2019
27	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH		X	28.05.2019
28	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz		X	28.05.2019
29	GASCADE Gastransport GmbH		X	15.05.2019
30	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Archäologische Denkmalpflege			
31	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege	X		24.05.2019
32	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer	X		14.05.2019
33	Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-		X	07.05.2019
34	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie			
35	Gewässerzweckverband		X	16.05.2019
36	Handwerkskammer der Pfalz			
37	Hochwasserpartnerschaft „Nördliche Vorderpfalz“.			
38	IHK Pfalz			
39	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Umwelt- und Planung	X		02.07.2019
40	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt			
41	Landesaktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.		X	28.05.2019
42	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		29.05.2019
43	Landesbetrieb Mobilität		X	16.05.2019
44	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		07.05.2019
45	Landesbetrieb Mobilität Worms	X		05.06.2019
46	Ministerium des Inneren, für Sport und Infra-	X		28.05.2019

Nr.	Name	Anregungen		Datum
		ja	nein	
	struktur, Abteilung 9, Breitbandkompetenzzentrum			
47	Naturschutzbund Deutschland			
48	Landesverband der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.		X	03.06.2019
49	Pfalzkom			
50	Pfalzwerke AG			
51	Polizeiinspektion Frankenthal			
52	Rhein-Main-Rohrleitunstransport-Gesellschaft		X	08.05.2019
53	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		X	05.06.2019
54	SGD Süd - Obere Landesplanungsbehörde			
55	SGD Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		07.05.2019
56	SGD Süd - Referat 42 - Obere Naturschutzbehörde			
57	SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	X		24.06.2019
58	Stadt Ludwigshafen am Rhein		X	03.06.2019
59	Stadtverwaltung Frankenthal	X		23.05.2019
60	Stadtverwaltung Worms		X	08.05.2019
61	Stadtwerke Frankenthal GmbH	X		12.06.2019
62	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		03.06.2019
63	Verband Region Rhein-Neckar			
64	Verbandsgemeindeverwaltung Lamsheim-Heßheim		X	15.05.2019
65	Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf			
66	Verkehrsverbund Rhein-Neckar – Abteilung Planen		X	13.05.2019

Folgende Träger öffentlicher Belange haben geantwortet und allgemeine Hinweise bzw. Anregungen gegeben:

Träger öffentlicher Belange u. sonst. Interessenverbände	Erhaltene Hinweise / Anregungen:	Stellungnahme der Verwaltung / Beschluss
<p><b>Nr. 6</b>  <b>61-2 Abteilung Stadt- und Grünplanung, Sachgebiet Grünplanung,</b> mit Schreiben vom 10.05.2019</p>	<p>Das Sachgebiet Grünplanung macht folgende Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p><b>Punkt 7 „Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“</b></p> <p><u>Punkt 7.1</u>            Hier bitten wir um Ergänzung des folgenden Satzes:            „Je Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen“</p> <p><u>Punkt 7.4</u>            Hier bitten wir um Änderung des geforderten Stammumfanges für die zu pflanzenden Bäume in „STU 16-18“.</p> <p>Des Weiteren bitten wir um Änderung des Satzes bezüglich der Bepflanzung mit Sträuchern.            „Zudem sind 30% mit je einem heimischen Strauch je 1,5 m<sup>2</sup> zu bepflanzen“.</p> <p><b>Spielplatz</b>            Zum anzulegenden und im Entwurf auch zeichnerisch dargestellten Spielplatz wird in den textlichen Festsetzungen keine Aussagen getroffen. Dies muss noch ergänzt werden.</p>	<p><u>Punkt 7.1</u>            Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Festsetzung 7.1 um den Satz „Je Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.“ ergänzt wird.</p> <p><u>Punkt 7.4</u>            Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem der geforderte Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume in 16-18 cm geändert und die Festsetzung zur Pflanzung von Sträuchern entsprechend der Anregung korrigiert wird.</p> <p><b>Beschluss:</b>            Die Festsetzungen 7.1 und 7.4 werden entsprechend der Anregungen angepasst.</p> <hr/> <p>Konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung des Spielplatzes können im Bebauungsplan nicht gemacht werden. Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird: <i>„Innerhalb des Plangebietes (WA) ist ein Kinderspielplatz gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz anzulegen und eine dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.“</i></p> <p><b>Beschluss:</b>            Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Innerhalb des Plangebietes (WA) ist ein Kinderspielplatz gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz anzulegen und eine dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.“</i></p>
<p><b>Nr. 7</b>  <b>61-S, Bereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung</b> mit Schreiben vom 21.05.2019</p>	<p>Bezüglich der Festsetzung der Verkaufsfläche des bestehenden Netto-Marktes sollte lediglich der aktuelle Bestand festgesetzt werden. Dieser liegt laut unserem Gutachter Herrn Dr. Schreiber bei rund 700 m<sup>2</sup>. Ich habe die entsprechende gutachterliche Stellungnahme bezüglich einer möglichen Erweiterung beigefügt.</p> <p><i>Entsprechend der Angaben von der Stadtverwaltung wurde eine geplante Verkaufsfläche (von Kunden zugängliche Fläche) von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> angefragt. Das entspricht einer Erweiterung der von</i></p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die maximal zulässige Verkaufsfläche für den bestehenden Netto-Markt auf den aktuellen Bestand (700 m<sup>2</sup>) festgesetzt wird. Eine Erweiterungsabsicht des bestehenden Marktes ist der Stadtverwaltung nicht bekannt.</p> <p><b>Beschluss:</b>            Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den bestehenden Netto-Markt wird auf</p>

	<p>den Kunden zugänglichen Flächen um ca. 300 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand (ca. 700 m<sup>2</sup> VKF).</p> <p>Für bzw. gegen die Erweiterung sprechen folgende Argumente:</p> <p>PRO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> bleibt die Verkaufsfläche nach der Erweiterung unter der in der Auswirkungsanalyse empfohlenen Grenze von 1.100 m<sup>2</sup> für Discounter</li> <li>- Stabilisierung der Nahversorgung in der Mörscher Straße für die Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten und insbesondere im Stadtteil Mörsch, da dort kein Nahversorger existiert</li> <li>- Ermöglichung einer angemessenen Betriebserweiterung, wie sie jedem Gewerbebetrieb zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und zur Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen ermöglicht werden sollte</li> <li>- Gleichbehandlung aller Lebensmittel-Anbieter</li> </ul> <p>CONTRA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erweiterung um mindestens 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist nicht als geringfügig anzusehen</li> <li>- Es sind bereits zahlreiche Erweiterungen und Neubauten von anderen Lebensmittelmärkten geplant</li> <li>- In einigen andren Fällen sind bereits gültige Baugenehmigungen ausgesprochen worden</li> <li>- Die Auswirkungen sind kumuliert zu betrachten.</li> <li>- Der Erweiterungswunsch von Netto wurde bisher in der Berechnung der kumulierten Auswirkungen aller bekannten Erweiterungsplanungen nicht berücksichtigt, schmälert also die Erweiterungsmöglichkeiten der anderen Märkte.</li> <li>- Erweiterungen über das in der Auswirkungsanalyse ermittelte Maß hinaus sind kontraproduktiv zu den vorrangigen Zielen, auf dem KBA-Gelände ein neues Nahversorgungszentrum zu errichten sowie die Innenstadt zu schützen</li> <li>- Da das Vorhaben großflächig ist, ist in jedem Fall die SGD einzu-beziehen.</li> </ul> <p>FAZIT:</p> <p>Eine Erweiterung des Netto-Marktes um mindestens 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist als schädlich einzustufen. Die Stadt sollte darauf achten, sich das begrenzte Erweiterungspotenzial, das für die Entwicklung des KBA-Geländes erforderlich ist, nicht durch unnötige Erweite-</p>	<p>den aktuellen Bestand (700 m<sup>2</sup>) festgesetzt.</p>
--	--	---

	<p>rungen an anderer Stelle nehmen zu lassen.</p> <p><i>Bauleitplanung: Der Flächennutzungsplan weist den Standort des Netto-Marktes als gemischte Baufläche aus (M). Im Umfeld sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt. Eine Erweiterung zu einem großflächigen Markt würde sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügen (siehe § 34 (1) BauGB). Für den Standort Mörscher Straße 143 liegt nach unserer Kenntnis kein Bebauungsplan vor.</i></p> <p><i>Eine Erweiterung des Marktes in die Großflächigkeit widerspricht den Zielaussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Frankenthal. Insbesondere widerspricht es dem Ziel der Begrenzung der Entwicklung an peripheren Standorten zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche.</i></p> <p><i>Diese Zielaussage basiert auf einer gemeinsamen Betrachtung der Auswirkungen aller bekannten und z.T. schon genehmigten Vorhaben in Frankenthal, deren Auswirkungen sich kumulieren. In der empfohlenen Variante der Auswirkungsanalyse von isoplan-Marktforschung aus dem Mai 2017 wurden die Grenzen einer tragfähigen Erweiterung der Verkaufsflächen für alle zum damaligen Zeitpunkt bekannten Vorhaben ausgelotet (die Netto-Erweiterung gehörte nicht dazu). Darüber hinaus gehende Erweiterungen sollten an anderer Stelle eingespart werden. Problematisch wird es, wenn alle Märkte letztlich mehr Verkaufsfläche realisieren als in der Auswirkungsanalyse empfohlen.</i></p> <p><i>Abgesehen von den im Einzelhandelskonzept beschriebenen Nahversorgungsstandorten und der etwaigen Schließung von Lücken im Nahversorgungsnetz durch nicht großflächige Märkte ist eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels aller Art außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Ergänzungsstandorte nicht geplant und sollte ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wird von einer Erweiterung des Netto-Marktes an der Mörscher Straße 143 abgeraten.</i></p>	
<p><b>Nr. 10</b>  <b>Stadtverwaltung Frankenthal (Pfalz) – Eigen- und Wirtschaftsbetrieb</b></p>	<p><b>Abfallwirtschaftliche Aspekte für die Planung und die Errichtung von Erschließungsstraßen</b></p> <p>Anliegerstraßen müssen eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,55 m für die Vorwärtsfahrt aufweisen und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn, wie an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen</p>	<p>Die geplanten Erschließungsstraßen entsprechen den Anforderungen des Eigen- und Wirtschaftsbetriebes Frankenthal.</p> <p>Die übrigen Anregungen beziehen sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern auf die sachlich und zeitlich nachfolgende Erschließungsplanung.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am</p>

<p>berücksichtigt werden. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mind. 5,50 m zu berücksichtigen.</p> <p>Die Kurvenradien der zu befahrenden Straßen sollen so dimensioniert sein, dass 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge ohne Rangieren in Querstraßen einbiegen können. Der Mindestdurchmesser muss 20 m betragen, zuzüglich eines 1m breiten Randes für Fahrzeugüberhänge.</p> <p>Insbesondere vor dem Hintergrund parkender PKW /LKW können hierzu ggf. verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich sein.</p> <p>Abfallsammelfahrzeuge benötigen eine Mindestdurchfahrts Höhe von 4,00 m. Dieser Aspekt sollte, genau wie die Mindestbreite, bei der Planung von Bepflanzungen/Baumbeständen berücksichtigt werden.</p> <p>Damit werden Beschädigungen am Abfallsammelfahrzeug bzw. durch das Fahrzeug verhindert.</p> <p>Damit die Abfallsammelfahrzeuge kontrolliert aus dem Wohngebiet herausfahren können, sind Wendeanlagen für 3-achsige Fahrzeuge vorzusehen. Wendeanlagen haben einen Ausfahrradius von mindestens 10 m aufzuweisen.</p> <p>An den Abfuhrtagen sind Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.</p> <p>Der Straßenuntergrund muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.</p> <p>Bei der Anlage von Erschließungsstraßen muss darauf geachtet werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter sowohl für den Straßenverkehr als auch für den Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu befürchten ist.</p> <p>Behälter an Straßen und Wegen, die aus technischen Gründen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können, werden nicht im Rahmen der sonst üblichen Straßenabfuhr direkt vor dem Grundstück entsorgt.</p> <p>Die Abfallbehälter müssen in diesem Fall an eine durch das Sammelfahrzeug erreichbare Stelle (Sammelplatz) gebracht werden.</p> <p><u>Abfallwirtschaftliche Aspekte an die Einrichtung von Abfallsammelplätzen</u></p> <p>Für die Entsorgung von Abfallbehältern aus Stichstraßen, die über keine Wendeanlagen verfügen, sind Sammelplätze im Mündungsbereich der nächsten befahrbaren Straße einzurichten.</p> <p>Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder der Straßenverkehr</p>	<p>Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird an die Abteilung Straßen- und Brückenbau für die weitere Erschließungsplanung weitergereicht.</p>
---	--

	<p>noch die Fußgänger gefährdet oder unzumutbar behindert werden.</p> <p>Sammelplätze müssen so vom Abfallsammelfahrzeug angefahren werden können, dass die Beladung ohne Zeitverzug gewährleistet wird.</p> <p>Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und mit den Anforderungen des aktuellen Abfallwirtschaftskonzeptes abzustimmen. Für ggf. weitere Abfallsammelsysteme sind Vorratsflächen einzuplanen.</p> <p>Bei der Planung der Sammelplätze ist darüber hinaus ausreichend Fläche zur Handhabung der Abfallbehälter und Platz für die Ablagerung von Sperrabfällen vorzusehen.</p> <p>Die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) hat mit ihrer Regel 114-601 (Teil I „Abfallsammlung“) für die Branche einen Leitfaden zum Umgang mit Rückwärtsfahrtsituationen vorgegeben. Laut der Branchenregel sollen Entsorgungsunternehmen die Touren bei der Abfallsammlung grundsätzlich so planen, dass unfallträchtige Rückwärtsfahrten vermieden werden. Rückwärtsfahrten sind nur noch in eng begrenzten Ausnahmefällen zulässig.</p> <p>Der EWF wird vor diesem Hintergrund eine Bestandsaufnahme und eine vertiefende Betrachtung der betroffenen Straßenabschnitte vornehmen.</p> <p>Insbesondere wird das Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge in Stichstraßen und Sackgassen ohne Wendemöglichkeit betrachtet.</p> <p>Auf der Basis der Datenerhebungen und Vorortbegehungen werden in Abhängigkeit der zu betrachtenden Sicherheitsaspekte alle relevanten Straßenabschnitte einer entsprechenden Handlungsdringlichkeit zugeordnet.</p> <p>Je nach Handlungsdringlichkeit können als Sicherheitsmaßnahmen auch bauliche Veränderungen an den Abfallsammelstellen oder Änderungen der Verkehrsführung zählen.</p> <p>Sollte sich ein Handlungsbedarf ergeben, muss mit entsprechenden Anpassungen gerechnet werden.</p> <p>Die verschiedenen Ansprechpartner, wie öffentliche Gremien, Vertreter von Wohnungsbaugesellschaften etc. werden über die notwendigen Belange im Hinblick auf das Rückwärtsfahren informiert und über entsprechend umzusetzende Maßnahmen unterrichtet.</p>	
--	--	--

	<p><u>Abfallwirtschaftliche Aspekte an die Einrichtung von Abfallsammelplätzen</u></p> <p>Für die Entsorgung von Abfallbehältern aus Stichstraßen, die über keine Wendeanlagen verfügen, sind Sammelplätze im Mündungsbe- reich der nächsten befahrbaren Straße einzurichten.</p> <p>Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder der Straßenverkehr noch die Fußgänger gefährdet oder unzumutbar behindert werden.</p> <p>Sammelplätze müssen so vom Abfallsammelfahrzeug angefahren werden können, dass die Beladung ohne Zeitverzug gewährleistet wird.</p> <p>Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nut- zer und mit den Anforderungen des aktuellen Abfallwirtschaftskon- zeptes abzustimmen. Für ggf. weitere Abfallsammelsysteme sind Vorratsflächen einzuplanen.</p> <p>Bei der Planung der Sammelplätze ist darüber hinaus ausreichend Fläche zur Handhabung der Abfallbehälter und Platz für die Ablage- rung von Sperrabfällen vorzusehen.</p> <p>Das Rückwärtsfahren bei der Abfallsammlung ist grundsätzlich mög- lichst zu vermeiden.</p> <p>Derzeit ist in Ausnahmefällen unter bestimmten Voraussetzungen das Rückwärtsfahren möglich. Daher können wir unter Vorbehalt dem Rückwärtsfahren an geplanten Stellplätzen zustimmen.</p> <p>Sollten sich Änderungen bei der Branchenregelung zum Arbeits- schutz "Rückwärtsfahren ergeben, müssen mit eventuellen Anpas- sungen gerechnet werden.</p>	
	<p><u>Abwasserrechtliche Aspekte</u></p> <p>Die vorliegenden textlichen Festsetzungen geben aktuell noch keine detaillierten Hinweise wie auf dem Plangebiet die Niederschlagswas- serbewirtschaftung gestaltet werden soll.</p> <p>Grundsätzlich sind hierbei die Vorgaben der Struktur- und Genehmi- gungsdirektion Süd zu beachten.</p> <p>Ein weiterer Punkt, der aus u. S. wissenswert ist, bleiben die Entwäs- serungseinrichtungen in öffentlicher Hand?</p> <p>Für den weiteren Planungsverlauf ist ein wasserwirtschaftlicher Be- gleitplan zu erstellen, der Grundlage für den Bebauungsplan bildet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Niederschlags- wasserbewirtschaftung können erst nach Vorlage des Bodengutachtens in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes (WA) sind als private Verkehrsflä- chen festgesetzt. Ob auch die Entwässerungseinrichtungen in privater Hand ver- bleiben, liegt nicht im Regelungsbereich eines Bebauungsplanes.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Das Gutachten zum Bodenschutz sowie dessen Ergebnisse wird in den Bebau- ungsplanentwurf eingearbeitet.</p> <p>Die entwässerungstechnischen Vorgaben werden für den Teilbereich des privaten Investors an diesen weitergereicht.</p>

	<p><b>Entwässerungstechnische Vorgaben</b></p> <p>Der wasserwirtschaftliche Begleitplan muss folgende Aussagen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bemessung der Schmutzwasserleitung</li> <li>• Dimensionierung der Versickerungsanlagen</li> <li>• Darstellung der Einzugsgebiete</li> <li>• Aussagen zur Auslastung des Kanalnetzes</li> </ul> <p>Grundlagen für den wasserwirtschaftliche Begleitplan sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein aktuelles Bodengutachten</li> <li>• Eine aktuelle Vermessung</li> </ul> <p><u>Umsetzung der Vorgaben der SGD-Süd</u></p> <p>Alle sonstigen Niederschlagsabflüsse müssen im Gebiet zurückgehalten und dort versickert oder verwertet werden. Hierzu können zentrale öffentliche Anlagen vorgesehen werden. Aus Sicht der Verwaltung ist jedoch dezentralen, privaten Versickerungsanlagen der Vorzug zu geben.</p> <p><u>Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100</u></p> <p>Bezüglich Niederschlagwasser darf entsprechenden den hydraulischen Vorgaben aus der Generalentwässerungsplanung maximal 15 % der Bruttobaugebietsfläche für die öffentliche Kanalisation außerhalb des Gebietes abflusswirksam werden.</p> <p>Eine Flächenbilanz liegt den Planunterlagen nicht bei. Im Regelfall ergibt sich die an die öffentliche Mischwasserkanalisation maximal anzuschließende abflusswirksame Oberfläche zu ca. 10 % öffentliche Verkehrsfläche und 5 % abflusswirksame Teilflächen aus Privatgrundstücken. Diese Flächenbilanz ist im Entwässerungskonzept zu belegen.</p>	
	<p>Aus beitragsrechtlichen Gründen ist im BBauPlan festzulegen, welcher Anteil der Privatgrundstücke für die öffentliche Kanalisation bzw. ein öffentliches Ableitungssystem abflusswirksam werden darf. Ein Ansatz zwischen 5 % und 10 % berücksichtigt den Abfluss von befestigten Oberflächen wie z.B. Hauszuwegungen und Garagenzufahrten, deren Anschluss an private Sickermulden aufgrund der Gefällesituation häufig zu Schwierigkeiten führt.</p>	<p>Für eine Festsetzung im Bebauungsplan, welcher Anteil der Privatgrundstücke für die öffentliche Kanalisation bzw. ein öffentliches Ableitungssystem abflusswirksam werden darf, besteht keine Rechtsgrundlage.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Stadt Frankenthal hält an der bestehenden Planung fest.</p>

	<p>Die potenziell verschmutzten Niederschlagsabflüsse von den Straßenflächen müssen vor einem eventuellen Einbringen in das Grundwasser entsprechend gereinigt werden, z.B. durch Passage einer belebt bewachsenen Bodenzone.</p> <p>Die Versickerungsanlagen sind nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblattes A 138 auszulegen und zu betreiben. Es ist ein 5-jähriges Bemessungsereignis für die Auslegung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen.</p> <p>Nach DIN EN 572 ist nachzuweisen, dass ein 20-jähriges Bemessungsereignis nicht zu Überflutungen von Nachbargrundstücken führen kann.</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Baugebiet ist am Merkblatt ATV-DVWK-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu orientieren.</p>	
<p><b>Nr. 14</b> <b>32 Abt. Öffentliche Ordnung, Untere Naturschutzbehörde,</b> mit Schreiben vom 07.06.2019</p>	<p>Wie Sie bereits in Ihrem Anschreiben vom 07.05.2019 formuliert haben, stehen die Gutachten zum Artenschutz, zum Bodenschutz und zum Lärmschutz noch aus. Daher sind diesbezüglich noch keinen weiteren Anmerkungen möglich.</p> <p>Dem Erhalt des mit Bäumen bestandenen Gartens, Flurstück 299/28, messen wir eine hohe Bedeutung zu, sehen jedoch das Erfordernis, auch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. DIN 18920) festzulegen. Am besten wäre es, das gesamte Areal mit einem standortfesten Bauzaun während der Bauphase zu sichern. Zudem wäre der dauerhafte Unterhalt der Grünanlage zu gewährleisten.</p> <p>In den Festsetzungen sollte berücksichtigt werden, den zu pflanzenden Bäumen bei Stellplatzflächen (Ifd. Nr. 7.1) genügend Fläche und durchwurzelbaren Boden zur Verfügung zu stellen. Hier sollte man sich an 9 m<sup>2</sup> Fläche für einen Baumstandort orientieren.</p> <p>Leider sind bisher keine Baumpflanzungen im Raum der Erschließung des Baugebietes vorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Gutachten zum Artenschutz, Bodenschutz und Lärmschutz werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und liegen im Rahmen der Offenlage vor.</p> <p>Die Anregung bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplanes. Schutzmaßnahmen während der Bauphase sind in der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Festsetzung 7.1 um den Satz „Je Baum sind mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum vorzusehen.“ ergänzt wird.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Festsetzung 7.1 wird ergänzt.</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt hauptsächlich über die Mörscher Straße, die sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.</p> <p>Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wurden aufgrund der geringen Breite keine Baumpflanzungen vorgesehen. Durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sowie Stellplatzflächen ist jedoch eine ausreichende</p>

	<p>Es sollte ein besonderes Augenmerk auf die nördliche Eingrünung des Wohngebietes gelegt werden, da diese multifunktional auch für wasserrechtlichen Erfordernisse zur Verfügung stehen soll. Gerade zur Versickerung möchten wir anmerken, dass diesbezüglich noch Aussagen für die einzelnen Baugrundstücke fehlen. Sicherlich ist dies auch von den Aussagen des Bodengutachtens abhängig.</p> <p>Zusammenfassend erwarten wir keine erheblichen Umweltauswirkungen durch diesen B-Plan.</p> <p>Schließlich sollten die gesetzlichen Bezüge im Text aktuell gehalten sein. So ist folgendes aufgefallen:</p> <p>Zu der „Angabe der Rechtsgrundlagen“ S. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lfd. Nr. 6: Angabe entspricht nicht dem heutigen Stand. Sollte heißen: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2017 (BGBl. I S. 3434).</li> <li>- Lfd. Nr. 7: Angabe entspricht nicht dem heutigen Stand. Sollte heißen: Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).</li> <li>- Lfd. Nr. 15: Angabe entspricht nicht dem heutigen Stand. Sollte heißen: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.</li> </ul>	<p>Begrünung sichergestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aussagen zur Versickerung bzw. zu den festgesetzten Grünflächen werden nach Vorlage der Gutachten in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Gutachten zum Artenschutz, Bodenschutz und Lärmschutz werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p> <p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Rechtsgrundlagen aktualisiert werden.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
<p><b>Nr. 19</b> <b>Brandschutzdienststelle, Feuerwehr Frankenthal (Pfalz)</b> <b>Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, mit Schreiben</b></p>	<p>Für den Grundsatz der Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu beachten. Die Fachempfehlung des DVGW und der AGBF „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ vom Okt. 2018 gilt entsprechend.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern ist vielmehr im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem ein Hinweis zum Brandschutz im Bebauungsplan ergänzt wird.</p> <p><b>Beschluss:</b> Es wird ein Hinweis zum Brandschutz im Bebauungsplan ergänzt.</p>

	<p>Gegen eine Bebauung durch Gebäude der Gebäudeklassen 1 – 3 nach § 2 Abs.2 i.V.m. § 66 Abs. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz bestehen keine Bedenken, solange die entsprechende Fahrbahnbreite nach StVO berücksichtigt wird. Im Falle einer Bebauung mit Gebäuden der Gebäudeklassen 4 nach § 2 Abs.2 i.V.m. § 66 Abs. 1 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz ist ebenfalls die entsprechende Fahrbahnbreite nach StVO einzuhalten. Werden Gebäude der Gebäudeklasse 4 oder 5 mehr als 6 Meter von der für die Feuerwehr nutzbaren Fahrbahn errichtet, wird grundsätzlich eine Feuerwehraufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück notwendig. Dies dient der nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz § 15 Abs. 4 geforderten Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die Leitern der Feuerwehr</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern ist vielmehr im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Hochbauplanung zu beachten.</p> <p>Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem ein Hinweis zum Brandschutz im Bebauungsplan ergänzt wird.</p> <p><b>Beschluss:</b> Es wird ein Hinweis zum Brandschutz im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p><b>Nr. 25</b> <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>, mit Schreiben vom 08.05.2019</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass konkrete Baumaßnahmen in Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan nur im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets geplant sind.</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Hausanschlüsse zu derzeit bestehenden Gebäuden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und gegebenenfalls außerhalb des Plangebietes erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Herbold, Tel. 0621/294-6167 oder Email: falkarno.herbold@telekom.de) und Übersendung der Ausbaupläne (mög-</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft nicht mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Vielmehr ist die Stellungnahme vom Vorhabenträger im Rahmen der Umsetzung der Maßnahme zu beachten. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

	<p>lichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p>	
	<p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farbig gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Folgende Festsetzung kann ergänzt werden:</p> <p>„Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger und Versorgungsunternehmen festgesetzt.“</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen: <i>„Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke sowie zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätigen oder tätig werdenden Leitungsträger und Versorgungsunternehmen festgesetzt.“</i></p>

<p><b>Nr. 31</b>  <b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesdenkmalpflege</b>, mit Schreiben vom 24.05.2019</p>	<p>Wie bereits in der textlichen Festsetzung dargelegt (S. 10 f.), befindet sich mit der Mörscher Straße 133 ein Kulturdenkmal unmittelbar innerhalb des Planungsgebietes. An dessen Erhalt und Pflege besteht ein öffentliches Interesse. Daher sieht das Denkmalschutzgesetz gem. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 Erhaltungs- sowie Umgebungsschutz vor.</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege ist die vorgelegte Planung dahingehend kritisch zu bewerten, dass bestimmte Gebäudestrukturen ermöglicht und geplant werden, welche das Kulturdenkmal deutlich in der Höhe überragen könnten. Hierdurch ist die Gefahr einer nachhaltig negativen Beeinflussung des Denkmals gegeben, da der repräsentative Charakter der Villa durch eine Überprägung und eine Veränderung der Dimensionierung geschmälert werden könnte.</p> <p>Um die Integrität des Kulturdenkmals zu bewahren, ist die Gebäudehöhe auf der Fläche des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GEE) an den historischen Bestand anzupassen: In Verlängerung der ‚Punkt-Kette‘ als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zwischen „WA3“ und „WA1“ ist die gewerblich nutzbare Fläche ebenfalls zu unterteilen, wobei der südlich gelegene Teil in unmittelbarer Nähe zum Kulturdenkmal dieses nur mit identischer oder niedrigerer Trauf- und Firsthöhe bebaut werden darf. Der Großteil der Fläche „GEE“ liegt hierbei soweit zurück, dass eine Bebauung bis in eine Höhe von 14,0 Metern dem Kulturdenkmal nicht in derselben Form schaden würde, wie der Bereich zur Mörscher Straße hin.</p> <p>Die Wohn-Neubebauung auf der nordöstlichen Seite des Kulturdenkmals überragt dieses zwar nicht in der First-, jedoch in der Traufhöhe. Eine Anpassung der Traufhöhe an das Denkmal ist zwar denkmalpflegerisch wünschenswert, aufgrund der dazwischen liegenden, geplanten Straßensituation kann dies aus Sicht der Fachbehörde jedoch toleriert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die überbaubare Grundstücksfläche im GEE (Flurstück 299/5) bis zum Bestandsgebäude zurückgenommen wird.</p> <p><b>Beschluss:</b>  Die überbaubare Grundstücksfläche im GEE (Flurstück 299/5) wird bis zum Bestandsgebäude zurückgenommen.</p> <p>Die Direktion Landesarchäologie in Mainz wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung ebenfalls um eine Stellungnahme gebeten.</p>
<p><b>Nr. 32</b>  <b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie</b>, mit Schreiben vom 14.05.2019</p>	<p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die</p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b>  Der Anregung wurde bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan Genüge getan. Die Ausgestaltung der Bauausführungspläne liegt jedoch nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans.</p>

	<p>Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</li> </ol>	
	<p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	<p>Der Anregung kann Rechnung getragen werden, indem die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten beteiligt wird.</p>
	<p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis enthalten. Ein entsprechender Hinweis ergeht auch an den privaten Investor.</p>
	<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>a</p>

<p><b>Nr. 39</b> <b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b></p>	<p>Belange des Rhein-Pfalz-Kreises und seiner Kommunen werden durch die o.g. Planung nicht berührt.</p> <p>Wir möchten lediglich auf die potenziellen Nutzungskonflikte zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) hinweisen. Eine Festsetzung zur Zulässigkeit „sonstiger Gewerbebetriebe“ führt zu planungsbedingten Konflikten, sofern eine Störung der Wohnnutzung durch die vorgesehene bzw. zu erwartende gewerbliche Nutzung nicht ausreichend geprüft bzw. ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Wir empfehlen eine Formulierung wie folgt: Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.</p> <p>Darüber hinaus ergeben sich unsererseits keine Bedenken.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem im eingeschränkten Gewerbegebiet gemäß Festsetzung 1.4 nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.</p>
<p><b>Nr. 42</b> <b>Landesamt für Geologie und Bergbau,</b> mit Schreiben vom 29.05.2019</p>	<p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz- (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b><u>Bergbau / Altbergbau:</u></b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „Mörsch, Spitzäcker“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.</p>

	<p><b><u>Boden und Baugrund</u></b></p> <p><u>-allgemein:</u> 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><u>- mineralische Rohstoffe:</u> Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit dem im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke auch unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten. Auch eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfiehlt sich unabhängig vom Bebauungsplan. Auch wenn dies den planenden Architekten sowie den ausführenden Baufirmen bekannt sein dürfte, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p><b>Beschluss:</b> Ein entsprechender Hinweis zu Boden und Baugrund wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p><u>- Radonprognose:</u> Die in den Textlichen Festsetzungen unter C. getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>Zusätzlich möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck-, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Punkte enthalten:</p> <p>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologi-</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wurde. Die einzelnen Bauherren werden so auf das Thema aufmerksam gemacht und können in eigener Verantwortung entscheiden, ob sie für den jeweiligen Bauplatz eine Radonmessung vornehmen lassen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungen am Bebauungsplanentwurf werden nicht erforderlich.</p>

	<p>schen Kriterien;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</li> <li>- radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung, der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messeergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der -Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen</p> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB: Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	
<p><b>Nr. 44</b>  <b>Landesbetrieb Mobilität Speyer,</b> mit Schreiben vom 07.05.2019</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage von Frankenthal, zwischen der A6 und B9. Südlich des Gebietes verläuft die Mörscher Straße, die noch als K3 gekennzeichnet ist, zwischenzeitlich jedoch zur Stadtstraße abgestuft wurde.</p> <p>Aufgrund der nördlich und südlich verlaufenden klassifizierten Straßen weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Frankenthal durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p>	<p>Aussagen zur Lärmschutzmaßnahmen werden nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>  Die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

	<p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 9 / A 6 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	
	<p>Im Übrigen sollte gegebenenfalls seitens der Stadt Frankenthal geprüft werden, ob sich durch den geplanten Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Kreuzung L 523 (Nordring) / Parallelfahrbahn/ Mörscher Straße ergeben.</p> <p>Weitergehende Aussagen sind beim derzeitigen Sachstand leider möglich und können erst nach Vorlage der ausgearbeiteten Planung gemacht werden.</p>	<p>Die Kreuzung L 523 (Nordring) / Parallelfahrbahn/ Mörscher Straße befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt. Im Übrigen handelt es sich bei dem Bebauungsplan zu einem großen Teil lediglich um eine Bestandüberplanung. Auch in dem Bereich, in welchem eine neue Wohnbebauung entstehen soll, befinden sich derzeit Nutzungen, die bereits heute ein entsprechendes Verkehrsaufkommen hervorrufen.</p> <p>Eine Untersuchung, ob sich durch den geplanten Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Kreuzung L 523 (Nordring) / Parallelfahrbahn/ Mörscher Straße ergeben, wird seitens der Stadt Frankenthal nicht als erforderlich angesehen, da nicht mit negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Sollten im Rahmen der Umsetzung negative Auswirkungen festgestellt werden, so wird auf diese reagiert.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p><b>Nr. 45</b> <b>Landesbetrieb Mobilität Worms,</b> mit Schreiben vom 05.06.2019</p>	<p>Seitens des Landesbetriebs Mobilität Worms bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Mörsch, Spitzäcker“ der Stadt Frankenthal, da das Vorhaben zum einen im Bereich des örtlich zuständigen Landesbetriebs Mobilität Speyer befindet und es zum anderen seitens unseres Hauses keine Planungsabsichten in dem hier gegenständlichen Gebiet gibt.</p> <p>In Bezug auf den Lärmschutz weisen wir formell darauf hin, dass die Stadt Frankenthal durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Alle hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt Ge-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p>Aussagen zu Lärmschutzmaßnahmen werden nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

	<p>währ für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der Autobahn A 6 und der Bundesstraße B 9 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	
<p><b>Nr. 46</b> <b>Ministerium des Innern für Sport und Infrastruktur, Abteilung 9, Breitbandkompetenzzentrum</b></p>	<p>Im Rahmen des DigiNetzG (Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze) vom 4. November 2016 sind die Kommunen verpflichtet, beim Erschließen von Neubaugebieten die Verlegung von Infrastruktur (Leerrohren) für ein FTTB/H (Fiber To The Building/Home) Netz vorzunehmen falls dies nicht bereits durch ein Kommunikationsunternehmen geplant und deshalb nicht von der Kommune durchzuführen ist.</p> <p>Um eine solche Verlegung in Auftrag geben zu können sind entsprechende Pläne für ein solches Netz erforderlich. Die Kommunen sind deshalb aufgefordert, solche Pläne selbst zu erstellen oder erstellen zu lassen. Dieses Thema werden wir auf unserem nächsten Breitband Koordinatoren Treffen am 19.06.2019 in Mainz diskutieren wobei auch der zuständige Mitarbeiter der Stadt Frankenthal, Herr Daniel Strohmann, herzlich eingeladen ist. Inwieweit ggf. solche Pläne von zentraler Stelle beauftragt werden können, ist zurzeit in Prüfung.</p> <p>Beigefügt der Link zum TKG (<a href="https://dejure.org/gesetze/TKG">https://dejure.org/gesetze/TKG</a>) (Telekommunikationsgesetz) indem in § 77i auf die Prüfung der Mitverlegungspflicht durch die Kommunen hingewiesen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern ist vielmehr im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis ergeht auch an den privaten Investor.</p> <p><b>Beschluss:</b> Es wird ein Hinweis zum DigiNetzG in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p><b>Nr. 55</b> <b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b></p>	<p>Mit Schreiben vom 07.05.2019 teilen Sie folgende Punkte mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten zum Lärmschutz werden noch erstellt</li> <li>- Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden noch ergänzt</li> </ul> <p>Eine Stellungnahme zum Verfahren ist mir nicht möglich, wenn zu den o.g. Punkten keinerlei Informationen vorliegen.</p> <p>Darüber hinaus möchte ich aber darauf hinweisen, dass im Plangebiet u.a. ein Autohaus mit Waschanlage und Kfz-Werkstatt vorhanden ist sowie ein Supermarkt. Nachbarschaftsbeschwerden gerade im Hinblick auf das Themenfeld Lärm sind möglich und ein Konfliktpotential besteht.</p> <p>Bei Vorlage einer Lärmprognose bzw. der Begründung zum B-Plan mit den vollständigen textlichen Festsetzungen kann eine Beurteilung</p>	<p>Aussagen zur Lärmschutzmaßnahmen werden nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

	<p>durch die Gewerbeaufsicht vorgenommen werden.</p>	
<p><b>Nr. 57</b> <b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p>	<p><u>Ver- und Entsorgung</u> Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) im Plangebiet, ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes, sondern ist vielmehr im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.</p>
	<p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung. Im Zuge des Bebauungsplanes ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen. Es (ist)/ sind ggf. (ein) wasserrechtliche(s) Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Wasserbehörde durchzuführen. Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe o. ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten -oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich im Zentrum des Plangebietes, für welchen eine Neubebauung vorgesehen ist (WA) wird seitens der Vorhabenträgers eine Entwässerungsplanung aufgestellt und mit der SGD Süd abgestimmt.</p>
	<p><u>Bodenschutz</u> Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der SGD Süd wird das Bodengutachten im Rahmen der Offenlage in Papierform zur Verfügung gestellt.</p>

	<p>wir um Mitteilung. Gemäß Ihrem Anschreiben werden Gutachten u.a. zum Thema Bodenschutz erstellt. Um Vorlage des Gutachtens in Papierform wird gebeten. Ggf. ergibt sich daraus eine Neubeurteilung.</p>	
	<p><u>Stellplätze</u> Stellplätze sind nach Möglichkeit, wie vorgesehen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Wasserschutzgebiet/ Brunnen</u> Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes grenzt an ein Wasserschutzgebiet, zugunsten der Stadtwerke Frankenthal. Dagegen bestehen keine Einwände. Auf dem Flurstück 639 befindet sich ein ehemaliger Beregnungsbrunnen im Wasserbuch (S011621) eingetragen. Sollte dieser noch bestehen, so ist er nach Rücksprache mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt zu verfüllen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Flurstück 639 handelt es sich um das jetzige Flurstück 299/5, auf welchem sich das Autohaus befindet. Ob der Beregnungsbrunnen noch besteht ist nicht bekannt. Eine mögliche Verfüllung des Beregnungsbrunnens bezieht sich jedoch nicht auf mögliche Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. <b>Beschluss:</b> Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
	<p><u>Rheinniederung</u> Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatz sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hier hinzuwirken. Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen: •Land unter - ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser) •Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) (Hrsg: Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a>)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt Frankenthal ist die Problematik bekannt. Der Anregung kann jedoch Rechnung getragen werden, indem ein entsprechender Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Rheinniederung in den Bebauungsplan eingefügt wird. <b>Beschluss:</b> Es wird ein Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Rheinniederung in den Bebauungsplan eingefügt.</p>

	<p><u>Auffüllungen</u>                  In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:                  Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.                  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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
	<p><u>Temporäre Grundwasserabsenkungen</u>                  Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gern. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
	<p><u>Grundwasserabsenkung / Grundwasserableitung</u>                  Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände empfehle ich auf Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. zu verzichten. Sollten diese dennoch vorgesehen sein, so sind sie (Unterkellerungen, Tiefgaragen) wasserdicht auszubilden.                  Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wirtschaftlich nicht zu vertreten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
	<p><u>Sonstiges</u>                  Das Plangebiet sieht einen Spielplatz vor. Sollte hier ein Umgang mit dem Medium Wasser vorgesehen sein, sind nähere Auskünfte um eine weitere Beurteilung machen zu können, erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Abschließende Beurteilung</u>                  Unter Beachtung der Punkte 1 bis 10 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan, vorbehaltlich der noch vorzulegenden und auszuwertenden Gutachten + Begründung, grundsätzlich keine Einwände. Ggf. kann eine Neubeurteilung erforderlich werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen (hydrogeologischer Nachweis).</p> <p>Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Mörsch, Spitzäcker“ ist aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt abzustimmen (ggf. wasserrechtliche(s) Erlaubnisverfahren).</p>	
<p><b>Nr. 59</b>  <b>Stadt Frankenthal, Bereich Ordnung und Umwelt, Immissionsschutz, Bodenschutz, Wasserrecht, Abfallrecht</b> mit Schreiben vom 23.05.2019</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sollten Aussagen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser enthalten.</p>	<p>Aussagen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser werden nach Vorlage des Bodengutachtens in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Erkenntnisse des Bodengutachtens werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p><b>Nr. 61</b>  <b>Stadtwerke Frankenthal,</b> mit Schreiben vom 12.06.2019</p>	<p><u>Stromversorgung</u>                  20kV Netz: Neue TS zur Versorgung des Neubaugebiets                  NS Netz: Doppelseitige Kabelverlegung und Einschleifung von mehreren Kabeln aus von Mörscher Straße Trennschrank im Wohngebiet                  FM- Netz: Vorverlegungen von FM Kabel 30*2*0,8mm2 von neue TS in die Mörscher Straße Leerrohr Mitverlegung (DN50)                  Str. Bel.: Neue Straßenbeleuchtungsanlage notwendig -Angebot kann erstellt werden.</p> <p><u>Wasserversorgung</u>                  Anschluss des geplanten Baugebietes mit Trinkwasser möglich. Beachtung von bestehender Infrastruktur! Eine DN500 Hauptleitung verläuft durch das geplante Baugebiet (teilweise über Privatgrund) in Bereich von 299/30.</p> <p><u>Gasversorgung</u>                  Eine Versorgung mit 23mbar ist möglich. Beachtung von bestehender Infrastruktur!                  Eine 12 Bar Hochdruckleitung verläuft durch das Baugebiet!</p>	<p>Die genaue Ausgestaltung der Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p> <p>Die genaue Ausgestaltung der Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

	<p><u>Wärmeversorgung</u>                  Der Anschluss an die Fernwärmeleitung in der Mannheimer Straße ist möglich.                  Vor dem Beginn der Arbeiten sind bei uns Planauskünfte über die Versorgungsleitungen einzuholen.</p>	<p>Die genaue Ausgestaltung der Erschließung des Plangebiets ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt erst im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p><b>Nr. 62 Telefonica Germany GmbH &amp; Co,</b> mit Schreiben vom 03.06.2019</p>	<p>Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch, oder grenzen nah an</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 407557154, 407557155 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 6 m und 26 m über Grund</li> </ul> <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzu-</p>	<p>Der Telefonica Germany GmbH ist Recht zu geben, dass die bestehende Richtfunkleitung mögliche Regelungsinhalte des Bebauungsplans in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen betreffen könnte.</p> <p>Der Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. wurde jedoch zwischenzeitlich gekündigt. Im Rahmen der baulichen Umsetzung wird es somit zu einem Rückbau der bestehenden Sendeeinrichtung und damit zu einem Entfall der Richtfunkverbindung kommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

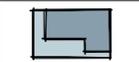
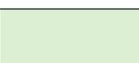
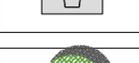
---

	<p>setzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
--	--	--

# STADT FRANKENTHAL BEBAUUNGSPLAN "MÖRSCHER STRASSE"

# STÄDTEBAULICHES KONZEPT

## LEGENDE VARIANTE 2

-  GEBÄUDE BESTAND
-  GEBÄUDE PLANUNG
-  BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
-  PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
-  PRIVATE STELLPLÄTZE
-  ÖFFENTLICHES GRÜN
-  KINDERSPIELPLATZ
-  BAUM, GEPLANT

FLÄCHEN		GEBÄUDEANZAHL		
BAUFLÄCHE GEPLANT	9.769 m <sup>2</sup>	EZH	3	
VERKEHRSFLÄCHE GEPLANT	1.930 m <sup>2</sup>	DHH	2	
GRÜNFLÄCHE GEPLANT	1.019 m <sup>2</sup>	RH	16	
SUMME	12.718 m <sup>2</sup>	MFH	3	
			DURCHSCHNITTLICHE FLÄCHE PRO HAUS	349 m <sup>2</sup>



PLANUNGSBÜRO <b>PISKE</b> Telefon: 06 21 / 54 50 31 info@piske.com   www.piske.com	BAUH. Stadt Frankenthal PROJEKT. Bebauungsplan "Mörscher Straße" PLAN. Städtebauliches Konzept V2	PROJ.NR. 1757 BEARB. De GEZ. JS BLGR. 57/30 BAUH.	PLAN NR. 2.2 MASSSTB. 1:1000 DATUM August 2019
---	---	---	--

