

Gemeinde Carlsberg

Bebauungsplan „Am Ringelsberg 2016“

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
WVE GmbH Kaiserslautern

durch



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff BauNVO)

1.1 WA =Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

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

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 31 BauGB):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m §1 Abs. 9 BauNVO).

1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die zulässigen Gebäudehöhen um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Gh max.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.3 Die max. zulässige Gebäudehöhe (GHmax) beträgt:

- für Gebäude mit einhüftigen Dächern und Flachdächern: 7,50 m,
- für Gebäude mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm- oder Zeltdächern, gemäß Festsetzung B1.1.1): 10,50 m.

3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei an zwei Straßen angrenzenden Eckgrundstücken gilt die vorstehende Regelung lediglich für eine der beiden straßenseitigen Gebäudevorflächen.

Vor Garagen ist zwingend ein Stellplatz zu errichten.

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

- 4.1 In Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
4.2 In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

6 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

7 Private Grünflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Versorgungsflächen und Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14, 15, und 20 BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung mit **M1** gekennzeichnete Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB ist landschaftsgerecht als Erdulde auszugestalten und nach Fertigstellung der Erdarbeiten mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung anzusäen.

Auf der Fläche ist die Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Retention und Verdunstung des von den Baugrundstücken und sonstigen befestigten Flächen des Plangebiets abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig.

- 7.2 Auf der in der Planzeichnung mit **M2** gekennzeichneten privaten Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölze gemäß Pflanzliste A in Kapitel D mit Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind im Bereich der Böschung entlang der Landesstraße soweit als möglich zu erhalten und in die neue Randeingrünung zu integrieren. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Gebäude zu erfolgen.

8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen im öffentlichen sowie im privaten Bereich erfolgt über den jeweiligen Anteil der Neuversiegelung.

Die Maßnahme **M 1** wird zu 100% den Eingriffen auf öffentlichen Flächen zugeordnet.

Die Maßnahmen **M 2 und M 3** (ohne Planeintrag) werden zu 100% den Eingriffen auf privater Fläche zugeordnet.

Die externen Maßnahmen **M 4 und M 5** auf gemeindeeigenen Flächen werden anhand der Flächenversiegelung wie folgt prozentual zugeordnet:

den öffentlichen Flächen (Versiegelung abzügl. Maßnahme M1):	32 %
den privaten Flächen:	68 %

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES) - AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LANDESBYBAUORDNUNG (LBAYO).

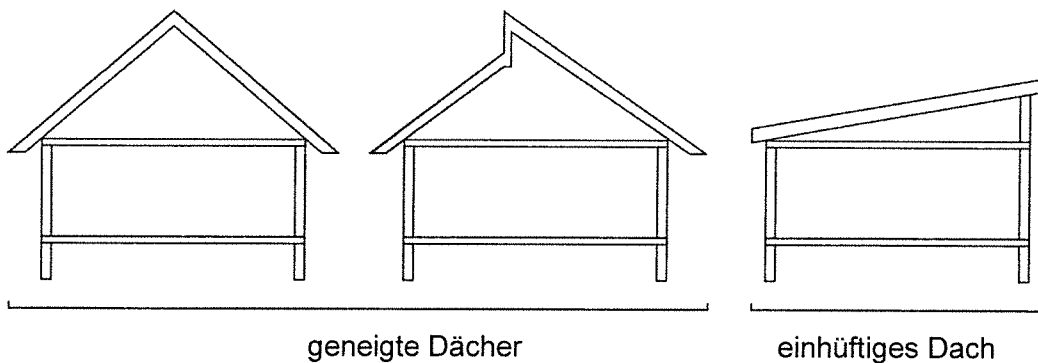
Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

1.1 Dachformen

Zulässig sind:

- Flachdächer mit einer Dachneigung $< 10^\circ$,
- geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern sowie Zeldächern mit einer Dachneigung von $28-45^\circ$ und
- einhüftige Dächer mit einer Dachneigung von $10 - 15^\circ$.



1.2 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern und Fassaden

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür sind die Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und mit einer Gras-/Krauteinsaat zu begrünen. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
- 2.2 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (**M3**, ohne Planeintrag) ist je Grundstück mindestens ein heimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzliste B in Kapitel D zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.3 Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf $0,7$ nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

Stützmauern und Zäune dürfen jeweils eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten. Eine Kombination aus Stützmauern und Zäunen ist bis zu einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 LBauO)

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

5 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück oder in sonstiger Weise öffentlich rechtlich gesichert in zumutbarer Entfernung herzustellen sind.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**• Vermeidung der Auswirkungen von Gehölzrodungen auf die Fauna**

Die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen ggf. notwendige Rodung von Bäumen ist außerhalb der Vegetationsperiode, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

• Schutz angrenzender Gehölze und sonstiger Vegetationsflächen

Zum Schutz besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich werden für die an die Arbeitsfelder angrenzenden Gehölzbestände Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 getroffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind für die an den Arbeitsbereich angrenzenden Gehölze Schutzmaßnahmen, z. B. Bauzaun, Absperrung der Flächen mit Bändern o.ä.

• Tabuflächen für Baustelleneinrichtungen

Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen und der Flächen für das Regenrückhaltebecken erfolgen.

▪ Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 19731, DIN 18915, 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.

▪ Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleifen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder

überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

▪ **Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen**

Telekommunikationsleitungen

Die Telekom Deutschland GmbH macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Es daher gebeten sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken – 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

▪ **Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage Altleiningen) zuzuführen. Die Vorgeben nach DWA-A 100 und DWA-A 118 sind zu beachten.

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Hanglage, Ausgleich der Wasserführung, Starkregenproblematik) und den Zielsetzungen nach § 55 WHG frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abzustimmen.

Für die beabsichtigte Einleitung aus dem RRB über einen bestehenden RW-Kanal (Erlaubnis vom 09.05.1988 (566-111 He 8/85, geändert am 10.02.2003 (344/19.07-2/03) ist eine Erlaubnisänderung zu beantragen.

Es wird angeregt Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, etc. zu nutzen.

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat hierbei eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungs-betonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zu-stand angenähert werden.

Insbesondere bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer kann es im Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem zu Überlastungen (Starkregenereignisse) kommen. Eine nähere Betrachtung wird im vorliegenden Fall zwingend angeraten.

▪ **Altablagerungen / Altlasten**

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Ortsgemeinde Carlsberg, noch bei der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten.

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren.

▪ **Archäologische Denkmäler und Funde**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie anzuzeigen.

Nachfolgende Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie (GDKE) zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit die GDKE diese ggf. überwachen kann.
2. 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.
5. Die GDKE weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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.

▪ **Schutz von Kabeltrassen und Leitungen**

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

▪ **Schutz von Leitungen/ Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich oberirdische 0,4-kV Stromversorgungsleitungen, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

▪ **Hinweise zum Brandschutz**

Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 -Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr- zu verfahren.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.

Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen.

Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

▪ **Grüngestaltung und Grenzabstände**

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehr- höhe größeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

▪ Radonvorsorge

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten haben gezeigt, dass mit niedrigem bzw. mäßigem Radonpotenzial zu rechnen ist.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gaspermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und -Bergbau 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.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);

- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

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.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

▪ Hinweise zum öffentlichen Verkehrsraum qualifizierter Straßen

- Der Landesstraße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist auch weiterhin zu gewährleisten.
- Sollten Leitungen in Straßeneigentum oder in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone parallel der L 520 verlegt werden, so macht der Landesbetrieb Mobilität Speyer bereits jetzt darauf aufmerksam, dass hierfür vor Beginn der Arbeiten eine vertragliche Regelung, Aufbruchgenehmigung oder anbaurechtliche Genehmigung erforderlich ist.
- Die Standsicherheit der Böschung ist jederzeit zu gewährleisten. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer oder eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 520 durch das beabsichtigte Vorhaben ist mit geeigneten Maßnahmen auszuschließen.
- Sollten Schäden an der L 520 und ihren Bestandteilen entstehen, so sind die Kosten für die Beseitigung dieser Schäden von der Gemeinde Carlsberg zu tragen.
- Die Ausführungspläne der Umgestaltungen im Bereich der L 520 sind dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen.

In den Lageplänen sind dabei die Netzknoten und die Stationierung aufzunehmen. Ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Baudurchführungsvereinbarung mit unseren Hause abzuschließen. Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen. Die Bauaufsicht behält sich der Landesbetrieb Mobilität Speyer vor.

- Die Erschließung des Geländes von der L 520 hat wie vorgesehen, mit Ausnahme des bereits bestehenden Gebäudes, ausschließlich über die beiden neuen Gemeindestraßenanschlüsse zu erfolgen.
- Die verkehrsgerechte Erschließung ist vor Bebauung des Gebietes fertig zu stellen.
- Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind auch bei der Errichtung von Mauern, Zäunen und bei Anpflanzungen zu beachten.
- Die nördlich des Treppenweges gelegenen Grundstück befinden sich auch künftig außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt. Damit sind grundsätzlich die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes und damit auch mit Hochbauten aller Art (z.B. Mauern) eine Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Diese Bauverbotszone wurde allerdings nach Abstimmung im Ortstermin auf 15 m reduziert. Für Werbeanlagen ist jedoch weiterhin die gesetzlich vorgeschriebene Bauverbotszone von 20 m parallel der L 520 einzuhalten. Sollen bauliche Anlagen (Werbeanlagen, Stellplätze, Zäune etc.) in einem Abstand bis zu 40 m parallel der

L 520 errichtet werden, so bedarf es der Zustimmung/Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

- Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
- Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist grundsätzlich freizuhalten.

▪ **DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

Soweit in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Leinigerland eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

▪ **Hinweise zum speziellen Artenschutz**

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der spezielle Artenschutz auch beim Abriss von Gebäuden zu beachten ist.

Eine solche Untersuchung, sollte mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf vorgenommen werden. Im Falle von Funden ist eine Befreiung bei der Oberen Naturschutzbehörde bei der SGD Süd einzuholen und für Ersatzquartiere zu sorgen. Um einen zwischenzeitlichen Besatz zwischen der Untersuchung und dem Abriss zu verhindern sind mögliche Einflug- oder Unterschlupfmöglichkeiten danach zu verschließen.

D. PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47 LNRG) ist zu achten.

Pflanzliste A (Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**Bäume**

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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (<i>Früchte im Rohzustand schwach giftig</i>)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (<i>alle Teile giftig, vor allem die roten Früchte</i>)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzliste B**Gehölze für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen****Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche (<i>Früchte im Rohzustand schwach giftig</i>)
	Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen (<i>alle Teile giftig, vor allem die roten Früchte</i>)
Ligustrum vulgare	Liguster (<i>schwarze Beeren giftig</i>)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	einfach blühende Ziergehölze

E Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:
Carlsberg den 1.7.2019

Werner Majunke
(Stadtbürgermeister)

