



# Sickingenstadt Landstuhl

## Bebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil - 1. Änderung“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

### Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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  
**konzept W Projektentwicklungsgesellschaft für zeitgemäßes Wohnen mbH**  
durch

**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)



Kaiserslautern, November 2022

## VORBEMERKUNG

Der Ursprungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil“ erlangte im April 2021 Rechtskraft. Im Zuge der Ausführungs- und Genehmigungsplanung der Löschwasserversorgung zur baulichen Erschließung des Neubaugebietes erwies sich nach Ausfertigung des Ursprungsbebauungsplans die Verlagerung des angedachten Standortes des unterirdischen Löschwassertankes als unumgänglich. Um hierfür das notwendige Baurecht zu schaffen, wird der vorliegende Änderungsbebauungsplan „Am Rothenborn, 2. Teil – 1. Änderung“ aufgestellt. Da es sich hierbei um zwei Änderungen handelt, welche in räumlicher Hinsicht nur sehr untergeordnet ausfallen, werden in der Planzeichnung zwei sogenannte Briefmarkenänderungen vorgenommen.

Ferner erfolgt eine Modifikation der Textfestsetzung 3.4 zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen, um auf den Baugrundstücken ein Heranrücken von (nicht überdachten) Stellplätzen unmittelbar an die öffentliche Straßenverkehrsfläche zu ermöglichen. Diese Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans „Am Rothenborn, 2. Teil.“

Zum besseren Verständnis und zur Einordnung der Änderungen in den Gesamtkontext des Vorhabens sind im Nachfolgenden sämtliche Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans in grauer Schrift abgedruckt. Die Festsetzungen und Hinweise des vorliegenden Änderungsbebauungsplans sind in schwarzer Schrift an den entsprechenden Stellen ausgeführt. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, die für den Änderungsbebauungsplan (Geltungsbereich A) ungemindert fortgelten, sind ebenfalls in schwarzer Schrift dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet WA2.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird das Allgemeine Wohngebiet in der Planzeichnung und nachfolgend in den textlichen Festsetzungen in die Bereiche WA1(westlicher Bereich), WA2 (östlicher Bereich) und WA3 (nördlicher Bereich) differenziert.*

*Wird auf diese Unterscheidung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle drei Bereiche.*

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

##### **1.2 Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.3 Gem. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten<sup>1</sup>
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 und § 20 BauNVO) und Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO).

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

Siehe Planzeichnung

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1 In den Nutzungsschablonen WA1 (westlicher Bereich) und WA2 (östlicher Bereich) wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei als Höchstmaß festgesetzt.

2.3.2 In der Nutzungsschablone WA3 (nördlicher Bereich) wird die Zahl der Vollgeschosse mit drei als Höchstmaß festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Hierzu zählen beispielsweise und nicht abschließend: Diskotheken, Spielhallen, Spiel-Kasinos, Strip-tease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Sex-Shops mit Video-Kabinen, Swinger-Clubs, Sex-Life-Shows, Table-Dance-Veranstaltungen, (Flatrate-)Bordelle, Multiplex-Kinos und Gaststättenbetriebe als Partylocation mit aktuellen Videoclips oder mit täglich wechselndem Unterhaltungsprogramm, „Musikwerkstätten“ mit diskotheekentypischen Öffnungszeiten (Fickert/Fieseler, BauNVO Kommentar, 12. Aufl., 2014, § 4a Rn 22.2; Stock, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, § 4a Rn 69 bis 75 und Ziegler, in: Brügelmann, BauGB, Band 6, § 4a Rn 48 bis 76).

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen

- 2.4.1 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante des Fertigausbaus der das Gebäude erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche bestimmt; gemessen an der Straßenbegrenzungslinie und zu messen in der Gebäudemitte in senkrechter Ausrichtung zur Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken ist die Gebäudemitte der Traufseite des Hauptgebäudes maßgeblich.
- 2.4.2 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen ( $TH_{max}$ ) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt 0,0 m und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).
- 2.4.4 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2.4.5 In der Nutzungsschablone WA1 (westlicher Bereich) werden folgende Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:
- Gebäude mit Pultdächern
    - Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m.
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m.
  - Gebäude mit Flachdächern
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 8,5 m.
  - Gebäude mit geneigten Dächern (= Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walm-, Schmetterlingsdächer)
    - Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m.
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.
- 2.4.6 In der Nutzungsschablone WA2 (östlicher Bereich) werden folgende Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:
- Gebäude mit geneigten Dächern (= Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walmdächer)
    - Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m.
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 10,0 m.
- 2.4.7 In der Nutzungsschablone WA3 (nördlicher Bereich) werden folgende Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt:
- Gebäude mit Pultdächern
    - Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 10,0 m.
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.
  - Gebäude mit Flachdächern
    - Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 12,0 m.
  - Gebäude mit geneigten Dächern (= Satteldächer, versetzte Pultdächer, Zelt-, Walm-, Schmetterlingsdächer)
    - Die zulässige maximale Traufhöhe beträgt 10,0 m.

- Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13,5 m.

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

*Hinweis: Die jeweils zulässigen Hausformen sind in der Planzeichnung dargestellt.*

- 3.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Nutzungsschablone WA3 sind Hausgruppen nur mit einer Längenbeschränkung von max. 27,0 m zulässig.

- 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

- 3.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht jedoch zwischen der das Gebäude erschließenden Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze sowie innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone zur Landesstraße L470.

Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen sowie Standplätze für Müllbehälter.

- 3.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nicht innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone zur Landesstraße L470 und nicht innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Waldabstandsfläche zulässig.

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.

### **4 Mindestmaße für die Breite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für die in offener Bauweise festgesetzten Hausgruppen wird eine Mindestbreite der Einzelgrundstücke von 5,0 m festgesetzt. Für Doppelhausgrundstücke wird eine Mindestbreite von 9,0 m je Grundstück (Doppelhaushälfte) festgelegt.

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

- 5.1 In Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- 5.2 In Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 5.3 Im Bereich WA3 sind je Mehrfamilienhaus maximal sieben Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs A sind in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzten Fläche unterirdische Anlagen zur Wasserversorgung (insbesondere zur Löschwasserversorgung) zulässig.

## **7 Flächen für die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikation und Wasser dienenden Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs A sind in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche Anlagen zur Wasserversorgung (insbesondere zur Löschwasserversorgung) oberirdisch sowie unterirdisch zulässig.

7.2 Innerhalb des Geltungsbereichs B sind in der nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzten Fläche Anlagen zur Elektrizitätsversorgung (z.B. Trafostation), Anlagen zur Gasversorgung, Anlagen zur Wärmeversorgung sowie Anlagen der Telekommunikation zulässig.

## **8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche sind Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung in Form von Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des von den befestigten Grundstücksflächen, den Dachflächen und den Verkehrsflächen abfließenden, unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig.

## **9 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der entsprechenden Versorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht innerhalb dieser Fläche „L“ umfasst die Befugnis zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke sowie die Befugnis, die belastete Fläche zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

## **10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder sonstige Stützbauwerke sind entschädigungslos zu dulden, auch wenn sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen.

## **11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) i. V. m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **11.1 Maßnahme M1 – Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung**

Auf dem in der Planzeichnung als Maßnahme **M1** festgesetzten (5 m -) 8 m breiten Pflanzstreifen sind mindestens 70 % der Fläche mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß *Pflanzliste A in Kapitel D* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei ist der gemäß Nachbarschaftsrecht RLP vorgegebene doppelte Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Der verbleibende 30 % große Flächenanteil ist als artenreicher Wiesen- und Krautstandort zu entwickeln. Eine Einsaat ist nicht erforderlich.

#### 11.2 **Maßnahme M2** – Begrünung der Trasse und des Schutzstreifens der Gasfernleitung

Die mit **M2** in der Plandarstellung gekennzeichnete Fläche ist als offene, extensive, trockene Gräser- und Kräuterflur zu entwickeln (Einsaat mit RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern, s. Kap. D). Die Einsaat hat spätestens im auf die Fertigstellung der Erschließung nachfolgenden Jahr zu erfolgen. Eine Pflege der Fläche ist auf das technisch erforderliche Mindestmaß (Freihaltung von Gehölzen) zu beschränken.

#### 11.3 **Maßnahme M3** - Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem in der Planzeichnung festgesetzten ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste B in Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgärten sind nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, Lava o.ä. Steinmaterial mit und ohne Bodenvlies sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und der Platz für Müllbehälter sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der straßenseitigen Hausfront und der das Gebäude erschließenden Straßenverkehrsfläche.

#### 11.4 **Maßnahme M4** - Begrünung der Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA3

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA3 ist je sechs Stellplätze für PKW, außerhalb von Gebäuden, in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein Laubbaum-Hochstamm gemäß *Pflanzliste C in Kapitel D* zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

**Hinweis:**

Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

## 12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1 Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen

#### Maßnahme M-art - Rettungsumsiedelung von Waldameisenvölkern

An den zwei in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die Neststandorte der Waldameisen-Hügel zum Schutz vor Schäden durch Baumaschinen vor Beginn der Bauarbeiten durch Absperrung mit einem Bauzaun kenntlich zu machen.

Eine Rettungsumsiedelung der Waldameisenvölker ist ausschließlich von fachkundigen Personen in Abstimmung mit bzw. unter Einholung der Genehmigung bei der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde und bezüglich der Örtlichkeit mit der Forstverwaltung durchzuführen. Die Umsiedlungsmaßnahme hat ausschließlich in der Zeit von Mitte März (wenn kein Frost mehr zu erwarten ist) bis Mitte Juli möglichst in den frühesten Morgenstunden erfolgen. Jahreszeitlich spätere Umsiedelungen bis Ende August sind nur im Ausnahmefall möglich, diese sind allerdings oftmals nur wenig erfolgreich. Von September bis Februar sind Umsiedlungen grundsätzlich zu vermeiden.

Die Umsiedlungsarbeiten sind fachgerecht als reine Handarbeit durchzuführen. Der Einsatz von Großmaschinen (Schaufelbagger, Ballenumsetzer usw.) ist nicht zulässig. Zeitpunkt hierfür ist die Zeit der Sonnung, bei der die unbedingt unversehrt zu bergende Königin sich innerhalb bzw. sogar auf dem Nesthügel aufhält. I.d.R. muss nur der Nesthügel, erforderlichenfalls ein Teil der flachen Bodenschicht mitsamt den Bewohnern umgesetzt zu werden. Der in tieferen Bodenschichten liegende umfangreiche Nestteil braucht dann nicht ausgegraben zu werden.

Der Neustandort ist mindestens 300 m vom Altstandort entfernt sein, um einen Rückzug der Ameisen zu verhindern. Vorzugsweise kann der neue Standort am südöstlich an das Plangebiet grenzenden Waldrand – in Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung – liegen. Alternativ können die Ameisenvölker auch im Bereich des westexponierten Waldrandes im Teilgeltungsbereich 2 umgesetzt werden (Standortvoraussetzungen: lichter Wald, Waldrand nicht nordexponiert, keine anderen Waldameisenvölker oder Holzlager in der Nähe). Am Neustandort ist eine Startfütterung (Zucker, Bienenfutterteig, etc.) vorzunehmen.

Nach der Umsiedlung der Ameisenhügel ist zu kontrollieren, ob am Altstandort noch Ameisen verblieben sind. In diesem Falle muss nachgearbeitet werden und die Umsiedlungsmaßnahme in Abständen von 5 - 7 Tagen nachgeholt werden.

#### Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Rechtsgrundlage für die Umsiedlungsmaßnahme bildet der § 44 (1) BNatSchG mit den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, wonach es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Umsiedelungen von Waldameisenvölkern dürfen nur von fachkundigen Personen mit Genehmigung der Naturschutzbehörden durchgeführt werden. Diese Ausnahmen von § 44 für Not- und Rettungsumsiedelungen von bedrohten Waldameisenvölkern regelt § 45 Abs. 7 Nr. 2/3 BNatSchG. Erforderliche Ausnahmegenehmigungen erteilen die nach Landesrecht zuständigen Behörden (Obere bzw. Untere Naturschutzbehörde).

## 12.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen in den Teilgeltungsbereichen 2 und 3

Gemäß der Plandarstellung des Maßnahmenplans des Fachbeitrags Naturschutz sind Teilgeltungsbereichen 2 und 3 folgende landespflegerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB herzustellen und zu pflegen:

### Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

**Bodenvorbereitung:** Grubbern und anschließendes zweimaliges Eggen der Flächen

**Einsaat der Ackerfläche** mit autochthonem naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsbau e. V. (2014).

Alternativ Einsaat mit einer zertifizierten und kräuterreichen Regio-Saatgutmischung (≥ 30 % Kräuteranteil) mittlerer Standorte, Herkunftsregion 9 – Oberrheingraben / Saarpfälzer Bergland, Produktionsraum 6 – Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben.

Zeitraum der Einsaat von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober.

Abzäunung der Fläche entlang der östlichen Grenze zu der angrenzenden Nutzung mit Eichenspaltpfählen o. ä. naturnahem Material

### **Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:**

Mahd des Grünlands 2x/Jahr Anfang Juni bis Ende August / Anfang September (Beachtung der Bodenbrüterzeiten).

Eine Beweidung (durch Pferde, Schafe oder Ziegen) ist nur unter der Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Strauchhecken, Wildobstbäume der und Waldrandzone ausschließlich mit einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.

Am Rand der Strauchhecken auf einer Breite von ca. 3 m: Mahd lediglich alle 3 bis 5 Jahre zur Entwicklung eines Saums. Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel.

### Entwicklung eines Waldmantels

In dem gekennzeichneten Bereich erfolgt eine zonierte, sukzessionsgetragene Waldrandentwicklung mit Pflanzung wenigen Bäumen 1. Ordnung und von selten gewordenen Baumarten 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzliste. Insgesamt soll sich der Waldrand Richtung Norden bzw. Richtung Westen in die offene unbewirtschaftete Fläche als linienförmiges Fortschreiten und/oder als spontane Sukzession in mosaikartigen Teilzonen in wechselnder Breite von 10 m bis 20 m ablaufen.

Pflanzqualität für die Bäume: leichte Heister 100-150

#### Baum 1. Ordnung:

Traubeneiche                      Quercus petraea

#### Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Speierling	Sorbus domestica

Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, genügt es, die Bäume truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst anzupflanzen, das mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Auf jeden Fall sind unschematische, gebuchtete, der Landschaft angepasste Formen zu wählen.

Die Anpflanzungsflächen sind einem Wildschutzzaun einzufassen.

Zur Wiese hin ist ein Streifen von mindestens 5 Metern zur Entwicklung eines Saumes freizuhalten. In diesen Streifen sind Kleinstrukturen aus Steinriegel und Totholz einzubringen, wodurch der Waldmantel gegenüber der regelmäßig zu pflegenden Wiese im Norden bzw. Westen abgegrenzt wird und sich so sukzessiv entwickeln kann.

Die sukzessive Entwicklung des Waldrandes kann bei ausreichendem Raumangebot ungehindert voranschreiten, d. h. in der Regel sind keine Pflegeeingriffe erforderlich.

### **Anlage einer Baumreihen entlang der L465**

Im Abstand von 5 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. zur Straßenparzelle sind 22 St. Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) in Reihe zu pflanzen. Hierzu sind Bäume in der Qualität verpflanzte Hochstämme, StU 12 - 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 15 m zu setzen und gegen Wildverbiss zu sichern; Ausfälle sind zu ersetzen.

### **Anpflanzung von Wildobstbäume**

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, westlich entlang der Wegeparzelle, ist im Abstand von 4 m zu dieser eine einreihige Baumreihe aus Wildobstbäumen mit einem Pflanzabstand von 10 – 15 m zu bepflanzen: 5 Stück aus Arten

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzte, im Container.

Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus silvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>

anzulegen.

Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Bei den gepflanzten Wildobstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

### **Anlage von lückigen Strauchhecken**

Entlang der in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereichsgrenze sind im Abstand von 2 m zu dieser zwei 5-reihige, lückige Strauchhecken anzulegen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu sind Arten wie

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzte, 100-125, ohne Ballen

Strauchhasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>

Schlehe	Prunus spinosa (Anteil ≤ 5 %)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

zu verwenden.

Die Strauchhecken sind so anzulegen, dass in der Länge 3 oder 4 zwischen 5 und 10 m breite Lücken von Anpflanzungen freizuhalten sind. Die Sträucher sind im Raster 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

**Entwicklungspflege:** Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

#### **Einbringung von Kleinstrukturen**

An denen in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Kleinstrukturen wie Totholzhaufen und Lesesteinhaufen einzubringen. Hierfür vorzugweise Material wie gerodete Gehölze und Steine aus dem Bodenaushub zu verwenden, was bei der Erschließungsmaßnahme im Teilgeltungsbereich 1 anfällt.

Zusätzlich sind an den gekennzeichneten Stellen Ansitzwarten für Greifvögel aufzustellen.



**13 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)**

13.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit der Bezeichnung LSW ist mit der in der Planzeichnung angegebenen Mindesthöhe von 2 m anzulegen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Langwiedener Straße / L470). Die Schalldämmung der Lärmschutzeinrichtung muss mindestens  $DLR=24\text{dB}$  betragen. An die schallabsorbierenden Eigenschaften der Lärmschutzeinrichtung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.

13.2 Zum Schutz vor Außenlärm haben die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Nordfassaden der zulässigen Gebäude in den nördlichsten Baufenstern ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109-1 (Januar 2018) von mindestens  $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB(A)}$  aufzuweisen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

**14 Wasserrechtliche Festsetzungen: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG)**

Das in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers ist vollständig in das in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsbecken abzuleiten.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

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 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten inklusive der Breite von Zwerchhäusern maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge einnehmen.
- 1.2 Die Dächer der Doppelhäuser sind jeweils in gleicher Dachform und -neigung auszuführen.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.
- 1.4 Flachdächer sind sowohl bei Wohn- als auch bei Nebenanlagen, Carports und Garagen zwingend zu begrünen, sofern die Dachflächen nicht für erforderliche technische Aufbauten oder den Wohneinheiten unmittelbar zugeordnete Freisitze (Dachterrassen) genutzt werden.  
  
Die Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden (siehe Pflanzenliste D in Kapitel D) erfolgen und ist so auszubilden, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist.
- 1.5 Fassadenverkleidungen mit glasierten Materialien, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten / -material sind unzulässig.

### **2 Gestaltung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 2.1 Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unversiegelt zu lassen und landschaftsgärtnerisch bzw. als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden.  
  
Es gelten des Weiteren die Festsetzungen unter A 8.3 „Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2“ sowie A 8.4 „Begrünung der Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA3“.

- 2.2 Vorgärten sind nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche zu verwenden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, Lava o.ä. Steinmaterial mit und ohne Bodenvlies sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und der Platz für Müllbehälter sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der straßenseitigen Hausfront und der das Gebäude erschließenden Straßenverkehrsfläche.
- 2.3 Zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.
- 3 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. und Nr. 3 LBauO)**
- 3.1 Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind mit einem Sichtschutz zu umgeben, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind.
- 4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)**
- 4.1 Gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze, je Grundstück jedoch mindestens 2 Stellplätze herzustellen sind.

## C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2 Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen

#### 2.1 Schaffung von Ersatzbiotopen für Fledermäuse / Berücksichtigung der Schonzeiten

Zur Vermeidung der Auswirkungen auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen in den vorhandenen Gartenhäusern, Schuppen, Weideunterstand (potentielle Reproduktionsstätten im Sommer) ist vor den Abrissarbeiten für Ersatzbiotope im unmittelbaren Umfeld zu sorgen. Hierzu sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung an Bäumen im Bereich des Waldrandes in mindestens 3 Gruppen Fledermauskästen mit Alu-Nägeln aufzuhängen. Zwischen den einzelnen Höhlen muss ein Abstand von 6 m eingehalten werden. Der Aufhängungsort muss in 3 – 4 m Höhe Richtung Süden liegen. Die Höhlen müssen frei anfliegbar sein.

#### 2.2 Rodungszeitraum

(Zielarten: europäische Vogelarten, Fledermäuse)

Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Hierzu ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungsatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.

#### 2.3 Abrissarbeiten des Stallgebäudes, der Gartenlauben oder sonstiger Schuppen (Zielarten: europäische Vogelarten, Fledermäuse)

§ 24 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 regelt in Ergänzung zu § 44 (5) und § 54 (7) BNatSchG den Nestschutz. Beide Rechtsgrundlagen sind insofern zu beachten. Dies gilt auch bei Vorhaben, die keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen. Ein Rückbau der Gebäude darf nur außerhalb der Aktivitätszeiten insbesondere von Fledermäusen, d. h. von November bis Februar, stattfinden.

Ist diese Frist im Winter nicht einzuhalten, ist gemäß § 24 (3) LNatSchG und im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG vor der Abrissmaßnahme die bauliche Anlage auf das Vorkommen besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten 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 Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Nach dem BNatSchG sind dauerhafte Lebensstätten, wie Fledermausquartiere, Schwalben-, Saatkrähen, ... oder Mauerseglerniststätten das ganze Jahr über geschützt.

#### 2.4 Manuelle Abräumung der Brennholzlager und der Holzablagerungen

(Zielarten: Blindschleiche, evt. Erdkröte, Fledermäuse u. a.)

Die Holzlagerstätten und die Ablagerungen (Holzschnitt, Müll) sind manuell abzuräumen. Dies sollte vorzugsweise außerhalb der Wintermonate geschehen, da die Überlebenswahrscheinlichkeit während des Winterschlafes gestörter Tiere sehr viel geringer ist als im Falle übertagender Individuen.

#### 2.5 Schutz der Bäume am südöstlichen Waldrand

Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze und damit unmittelbar östlich an den in der Planzeichnung festgesetzten Wirtschaftsweg bzw. des Versickerungsbeckens angrenzend ist vor Baubeginn ein Bauzaun zum Schutz der bestehenden Waldbäume aufzustellen. Dieser Bereich ist als Bautabuzone auszuweisen, um eine Nutzung der randlichen Waldflächen als Lagerstätte für Baumaterialien und Arbeitsgeräte sowie die Bodenverdichtung durch Überfahren mit Baumaschinen und schwerem Gerät zu vermeiden.

#### 2.6 Umweltbaubegleitung mit Beginn der Ausführungsplanung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der landespflegerischen und artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Umweltbaubegleitung zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

Die Umweltbaubegleitung ist im Hinblick auf die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zuständig für die Umsiedlungsmaßnahme der Waldameisen-Nester und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Naturschutz und Forst für das Festlegen der Neustandorte für die Nester.

Des Weiteren ist die Umweltbaubegleitung zuständig für die Prüfung der Vegetationsbestände auf Tierbesatz vor notwendigen Rodungen, die nach Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde außerhalb der gesetzlichen Rodungsfristen im Ausnahmefall notwendig werden; für die Sicherung der Bautabuzone randlicher Waldbereich südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich.

Darüber hinaus sind von der Umweltbaubegleitung Gebäuden, Schuppen usw. vor Abrissarbeiten auf das Vorkommen besonders geschützter Arten zu untersuchen. Bei Vorkommen geschützter Arten ist entsprechend der vorangehenden Festsetzung „Abrissarbeiten“ zu verfahren.

### **3 Freiflächen- und Bepflanzungsplan**

Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### **4 Grüngestaltung und Grenzabstände**

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

## **5 Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der biologisch aktive Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

## **6 Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2,) zu berücksichtigen.

Die Durchführung von grundstücks- bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

## **7 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

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

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Sickingenstadt Landstuhl erfragt werden.

## **8 Altablagerungen / Altlasten**

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Sickingenstadt Landstuhl, noch bei der Verbandsgemeinde Landstuhl bekannt. Auch der SGD Süd sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

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 SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren.

## **9 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser soweit als möglich in Zisternen, Teichen o.ä. zu sammeln und einer Wiederverwendung, z.B. der Grundstücksbewässerung, zuzuführen. Das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers, das nicht in Zisternen, Teichen o.ä. zurückgehalten wird, ist vollständig dem in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsbecken zuzuführen.

Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die technischen Regeln, hier DIN 1986, 1988 und 2001 sind entsprechend zu beachten.

Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen abfließt, die größer als 50 m<sup>2</sup> sind, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

## **10 Löschwasserversorgung und Brandschutz**

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten. Hieraus ergibt sich ab einer Geschossflächenzahl > 0,7 bis ≤ 1,2 ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden.

Die erforderliche Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden kann nicht allein durch die allgemeine Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, da das geplante Trinkwassernetz lediglich ca. 60 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden bereitstellen kann. Zur Kompensation wird ein Löschwassertank errichtet, welcher das erforderliche Delta von ca. 72 m<sup>3</sup> an Löschwasserbedarf abdecken wird. Der Löschwassertank wird mit einer Entnahmestelle für die Feuerwehr ausgestattet sein.

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.

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 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht

werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Die Abstände zwischen Hydranten darf nicht mehr als 140 m Straßenlänge (Abwicklung bzw. Lauflinie) betragen. Der maximale Abstand zwischen Gebäude und Hydrant darf 70 m (Abwicklung) nicht überschreiten.

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

Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden.

Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

#### 10.1 Hinweise zur Überwachung des Löschwassertanks

Zur Überwachung des Löschwassertanks muss die Überwachungsanlage die nachstehenden Anforderungen erfüllen:

1. Festnetzanschluss: Das Überwachungsgerät muss 24 Stunden an 365 Tagen mit der Überwachungszentrale WUI, Werk- und Industrieschutz GmbH & CO. KG (*Notruf- und Serviceleitstelle, An der Grube Camphausen 1 in 66287 Quierschied; Telefon: 06897-919416 / Fax: 06897-55061 / E-Mail: info@wui-sicherheit.de*) zur Übertragung von Störmeldungen verbunden sein.

Hierbei ist zu beachten, dass bei einem Stromausfall dieser Übertragungsweg ausfällt aber gleichzeitig eine allgemeine Störmeldung bei der Überwachungszentrale eingeht, da das Gerät dann nicht mehr erreichbar ist.

2. Als zweiter Übertragungsweg ist als Redundanz LTE einzusetzen. Dieser ist mit einer Notstromversorgung für ca. 15 Stunden auszustatten. Für den Fall des Ausfalls des Festnetzanschlusses bzw. Ausfall des Stromnetzes laufen Störmeldungen dann automatisch über den zweiten Übertragungsweg (LTE).
3. Für Wartungszwecke, Testmeldungen und Prüfung der korrekten Funktion ist vor Ort ein Handprüftaster anzubringen.
4. Folgende Meldungen müssen übertragen werden können:
  - a) einmal monatlich Wasserstand 100 % als Routinemeldung an WUI, Werk- und Industrieschutz GmbH & CO. KG
  - b) sofortige Störmeldung, wenn der Wasserstand weniger als 90-95 % beträgt
  - c) Störmeldung, wenn der Übertragungsweg ausfällt bzw. der Strom ausfällt
5. Für einzelne Störungen ist ein Maßnahmenkatalog zu erstellen:

Sobald eine Störmeldung eingeht, ist die Verbandsgemeinde Landstuhl unverzüglich über das Notfallhandy unter 0173-6958281 zu verständigen. Bei einer Störmeldung ist der Name des Mitarbeitenden, welcher den Anruf entgegengenommen hat, festzuhalten. Danach ist ein Störmeldeprotokoll, aus dem

die Art der Störung hervorgeht, per Mail an [vg@landstuhl.de](mailto:vg@landstuhl.de) zu senden. Für den Fall, dass die Störung am Folgetag der Meldung noch nicht beseitigt wurde, müssen ein erneuter Anruf oder eine erneute E-Mail erfolgen.

6. Das Wartungsintervall für die Anlage wird auf einmal jährlich festgelegt.
7. Die Verbandsgemeinde Landstuhl muss jederzeit per Smartphone oder PC Zugriff auf den Status des Störmeldegerätes haben.

## 11 Archäologische Denkmäler und Funde

### 11.1 Fundstelle Hügelgrab / Hügelgräberfeld

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Fundstelle eines Hügelgrabes bzw. eines Hügelgräberfeldes, welche sich bis in das Plangebiet hinein erstreckt.

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

Dementsprechend gelten folgende Bedingungen und Auflagen, welche auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen sind:

#### 1. Bedingungen

- 1.1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

#### 2. Auflagen

- 2.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.
- 2.2. Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3. 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 evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Darüber hinaus können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt werden oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### 11.2 Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“

Im Planungsgebiet befinden sich zwar keine Objekte des Flächendenkmals „Westwall“; jedoch befindet sich die zu betrachtende Fläche im Umfeld der Flakbatterie Mittelbrunn als Teil der Luftverteidigungszone.

Sie ist Teil der Baulichen Gesamtanlage „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Der Westwall wird als ein einheitliches Kulturdenkmal betrachtet. Für ihn gelten mit dem o.g. Erhaltungsgebot dieselben gesetzlichen Bestimmungen wie bei anderen Kulturdenkmälern auch.

Aufgrund der Nähe zur o.g. Flakbatterie Mittelbrunn ist bei allen Planungsschritten eine erhöhte Sensibilität hinsichtlich untertägig vorhandener, ggf. noch nicht bekannter Westwall-Reste notwendig. Insbesondere bei Bodeneingriffen ist auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind dann unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

## 12 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte ([http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de///?app=lgb&view_id=5)) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-

Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, sodass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann. Hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter  $100.000 \text{ Bq/m}^3$  bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem ein erhöhtes Radonpotenzial (40 bis  $100 \text{ kBq/cbm}$ ) ermittelt wurde. Die Karte des Radonpotenzials (Radonkonzentration) beruht allerdings nur auf wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind demnach starke Abweichungen vom dargestellten Radonpotenzial möglich. Es wird daher dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher ein der Radonsituation angepasstes Bauen. Es kann 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 weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 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 je Hektar, 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 entsprechendes 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.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

### **13 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und sonstige der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Sickingenstadt Landstuhl, Abteilung 3 – Bauen und Umwelt (Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl) eingesehen werden.

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

### **14 Kriminalprävention**

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: Tel.: 0631/369-1444 oder per E-mail unter: [beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de](mailto:beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de).

## D. PFLANZLISTEN

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, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrhein-graben)<sup>2</sup> zu verwenden sind.

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.

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 qm zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

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

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

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

<sup>2</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

### Pflanzliste A: Ortsrandeingrünung

Pflanzqualität für die **Bäume**: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

		<i>Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche</i>
Acer campestre	Feld-Ahorn	3 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	4 m
Betula pendula	Weißbirke	4 m
Carpinus betulus	Hainbuche	4 m
Malus silvestris	Wildapfel	3 m
Prunus avium	Wildkirsche	4 m
Sorbus aria	Mehlbeere	4 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	4 m
Sorbus domestica	Speierling	4 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	4 m

Pflanzqualität für die **Sträucher**: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

		<i>Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche</i>
Cornus sanguinea	Hartriegel	2 m
Corylus avellana	Haselnuss	2 m
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	2 m
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2 m
Ligustrum vulgare	Liguster	2 m
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2 m
Prunus spinosa	Schlehe	2 m
Rosa canina	Hundsrose	2 m
Rosa rubiginosa	Weinrose	2 m
Rosa spinosissima	Bibernellrose	2 m
Salix caprea	Sal-Weide	3 m
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	2 m
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 m
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	2 m

### **Pflanzliste B: Begrünung der Grundstücksflächen Wohngebiete WA1 und WA2**

Pflanzqualität für die **Bäume**: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea „Briotii“	Rotblühende Rosskastanie
Malus silvestris	Wildapfel
Malus floribunda	Zier-Apfel
Prunus avium	Wildkirsche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

### **Pflanzliste C: Begrünung von Stellplatzflächen im Wohngebiet WA3**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Emerald Green“	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior „Westhofs Glorie“	Straßen-Esche
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x europaea „Pallida“	Kaiser-Linde

### **Pflanzliste D: Extensive Dachbegrünung**

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

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

Sedum album in Sorten.....	Weißer Mauerpfeffer
Sedum caucicola .....	September Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold“ .....	Weihenstephaner Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen“ .....	Mongolen Fetthenne
Sedum reflexum .....	Tripmadam
Sedum sexangulare .....	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude“ .....	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten .....	Kaukasus Fetthenne

Sempervivum-Hybriden..... Dachwurz-Hybriden

**Ansaaten**

Ansaaten sollten mit geprüften Mischungen gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) erfolgen. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

**RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern**

Regelaussaatmenge: 15 - 20 g / m<sup>2</sup>

**E. AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie der Begründung stimmt mit all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Landstuhl, den.....

.....

Ralf Hersina  
(Stadtbürgermeister)