

BEBAUUNGSPLAN NACHTGÄRTEN - ÄNDERUNGSPLAN I Ortsgemeinde Dirmstein

BEBAUUNGSPLANTEXT

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 06.05.2015

Inhalt:	<i>Seite</i>
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	3
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)	9
IV. Hinweise.....	9

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Raumordnungsgesetz** - Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz** (LPIG) vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) [*soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig*]
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. S. 402; BS 75-50)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 20.03.2013 (GVBl. S. 35)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

Nr. 1. Wohngebäude

Nr. 2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.1.2 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

Es wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die bauliche Nutzung allgemein wie folgt festgesetzt:

SO – Sonstige Sondergebiete: Sondergebiet 'Einzelhandel' (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm sowie die dafür erforderlichen Infrastruktur- und Nebenanlagen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

1.2.3 Überschreitung der Grundfläche im SO durch Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,9 überschritten werden.

- 1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe des natürlichen Geländes im Bereich der Grundfläche des Gebäudes.
- 1.2.2.1 Firsthöhe
Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*
- 1.2.2.2 Traufhöhe
Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand; bei Gebäuden mit einfachem Pultdach ist dafür die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend.
Bei Flachdächern gilt als Traufhöhe das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante der Attika.
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Es wird im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 1.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird im Sondergebiet gemäß § 22 (4) BauNVO eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert: Zulässig sind – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50m, wobei jedoch eine Seite eine Länge von maximal 58m aufweisen darf.
- 1.3.3 Zulässige Hausformen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).
- 1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 380 m².
Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 190 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.
- 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- 1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen – nicht allerdings in den Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße / -Weg – errichtet werden.
- 1.5.2 Im Sondergebiet können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Sondergebiet auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern ein Abstand von 3,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird.
Im Bereich der Bauverbotszone zur L 453 sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig.

- 1.5.3 Garagen (§ 12 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Für die Errichtung von Garagen sind folgende Bedingungen einzuhalten:
- Die Breite der gesamten Garagenanlage beträgt höchstens 6,5 m.
 - Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße / Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m und höchstens 10,0 m.
 - Die Begrenzung des höchstzulässigen Abstands zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche von 10m gilt nicht für Doppelhäuser.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - WA I
Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
Es ist maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude - WA II
Es sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 1.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Es werden von Bebauung freizuhaltende Flächen mit Angabe der Nutzung festgesetzt.
- 1.7.1 Freizuhaltendes Sichtfeld nach RAS-K
Die mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die L 453 bzw. in die Gerolsheimer Straße stellen Sichtflächen dar, die von jeglicher Sicht behindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße - freizuhalten sind.
(siehe Plandarstellung).
- 1.8 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1 Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Aufschüttungen, Mauern und Sichtblenden bis 2m Höhe über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig (teilweise Übernahme der Festsetzung aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Nördlich der Heuchelheimer Straße").
- 1.9 Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.9.1 Es werden Wasserflächen für das Grundstück des bestehenden Gewässers /Floßbach), sowie für das östlich angrenzende Grundstück festgesetzt. Diese Flächen stehen für Renaturierungen mit der Schaffung von zusätzlichen Retentionsräumen zur Verfügung.
- 1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
in Verbindung mit
Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
oder in Verbindung mit
Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- 1.10.1 Ausbildung des Fließgewässers, landespflegerischer Ausgleich
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 jeweils in Verbindung mit Nr. 20 BauGB festgesetzten nachstehend aufgeführten Flächen sind im Zusammenhang mit einer Renaturierung des betreffenden Gewässerabschnitts im Sinne des Renaturierungskonzepts für den Dirmsteiner Bruch und nach Maßgabe des noch

durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zu entwickeln und dienen dem landespflegerischen Ausgleich:

Geltungsbereich A (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

Flur 0:	Flurstück 702 teilweise, 374 teilweise	Fläche	ca 2.500	m ²
Flur 0:	Flurstück 5122 (Floßbach)	Fläche	1.613	m ²
Flur 0:	Flurstück 5123	Fläche	2.920	m ²

Geltungsbereich C (Fläche für Ersatzmaßnahmen):

Flur 0:	Flurstück 5165 / 3	Fläche	3.708	m ²
---------	--------------------	--------	-------	----------------

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

1.11.1 Nachstehend aufgeführte Flächen werden für Ersatzmaßnahmen zum landespflegerischen Ausgleich bereitgestellt:

Geltungsbereich B (Fläche für Ersatzmaßnahmen):

Flur 0:	Flurstück 5163 / 3	Fläche	6.986	m ²
---------	--------------------	--------	-------	----------------

Geltungsbereich D (Fläche für Ersatzmaßnahmen):

Flur 0:	Flurstück 5244	Fläche	3.740	m ²
---------	----------------	--------	-------	----------------

Die Flächen sind im Sinne des Renaturierungskonzepts für den Dirmsteiner Bruch und nach den Vorgaben des Umweltberichts, bzw. nach den noch auszuarbeitenden und zu genehmigenden Fachbeiträgen zu entwickeln.

Entwicklungsziel: Wechselfeuchte, extensive und differenzierte Wiesenstandorte mit eingestreuten Gehölzen.

1.11.2 Am Ostrand des Sondergebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Müll jeglicher Art in die angrenzende, 10m breite Schutzzone zum Floßbach gelangt. Dies kann in Form einer hinreichend breiten, geschlossenen Hecke oder aber durch geschlossene Elemente oder Einzäunungen in einer Höhe von mindestens 1,50m erfolgen

1.11.3 Die Kfz-Stellflächen im Bereich des Sondergebiets sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und um den oberirdischen Abfluss des Oberflächenwassers zu vermindern.

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (aktive Lärmschutzmaßnahmen):

- Es ist – gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens und der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan – auf der öffentlichen Grünfläche (Flurstück Nr. 4591/2) nördlich der L 453 eine 2,60m über der Fahrbahn hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten.

Zur Erzielung der erforderlichen Höhe sind Kombinationen zwischen einem Erdwall und sonstigen hoch Schall absorbierenden Elementen (Wand, Gabionen o.a.) möglich.

- 1.12.1 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (aktive Lärmschutzmaßnahmen):
- Es ist – gemäß den Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens und der entsprechenden Darstellung im Bebauungsplan – in einem Teilabschnitt entlang der Grenze zwischen Sondergebiet und WA I eine 2,50m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
 - Die Fahrflächen des Lebensmittelmarktes sind mit Feinasphalt zu belegen.
 - Die Anlieferung (Rampe) des Einzelhandelsbetriebes muss eingehaust, d.h. auf gesamter Länge der Lkw-Standfläche nicht nur zur Wohnbebauung hin, mit einer durchgehenden Wand ohne Öffnungen hergestellt werden.

- 1.12.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (passive Lärmschutzmaßnahmen).

Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

In den Obergeschossen der in der Plandarstellung gekennzeichneten Fassaden dürfen nur Nebenräume, wie z. B. Flure, Toiletten, Bäder, Treppenhäuser, reine Kochküchen und Abstellräume zugeordnet werden. Den Fassaden können Wohnräume zugeordnet werden, wenn entsprechende Fenster in feststehender Ausführung (nicht zu öffnende Fenster) eingebaut werden und ggf. einzubauende Belüftungssysteme in schallgedämmter Ausführung zur Anwendung kommen.

1.13 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.13.1 Anpflanzung von Straßenbäumen an der L 453 auf dem Kfz.-Stellplatz des Sondergebietes
- Im Bereich der Nordgrenze des Sondergebietes an der L 453 sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung in einem Radius von 10m vom dargestellten Standort aus angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

- 1.13.2 Sonstige Anpflanzung von Straßenbäumen auf dem Kfz.-Stellplatz des Sondergebietes
- Im Bereich der Kfz.-Stellplätze des Sondergebietes sind Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Platzierung der Gehölze kann an die verkehrstechnischen Erfordernisse angepasst werden, jedoch ist ein Abstand der Bäume untereinander von mindestens 10m einzuhalten.

Vorgaben für die Anpflanzungen von Straßenbäumen:

Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden.

Mindestqualität der Bäume:

Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 1,5 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Rosskastanie
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeter - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten, sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.2 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.2.1 Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

- 2.2.1.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.2.1.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, im Bereich der oberen Geschosse (oberhalb der festgesetzten Traufhöhe) und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.2.1.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 1,5 m² nicht überschreiten.
- 2.2.1.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen oder Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen im Sondergebiet

- 2.2.2.1 Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sind unzulässig.

III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Zur Landesstraße 453 (Heuchelheimer Straße) hin wird die 20m breite Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.
Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG auch für Werbeanlagen. Für die Genehmigung von Werbeanlagen in einem Bereich von 20m bis 40m parallel zur L 453 bedarf es der Genehmigung und der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM).

IV. HINWEISE

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.
Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.
Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.
Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.
Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.
Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.
2. Im Plangebiet ist u. U. mit zeitweilig hohen Grundwasserständen in der Nähe des Landgrabens (Floßbach) zu rechnen. Daher ist mglw. die Ausführung von wasserdichten Kellern (Ausbildung als Wanne) erforderlich, oder es ist auf Keller ganz zu verzichten. Es wird empfohlen wasserdichte Keller herzustellen.
3. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim einzuholen.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen.
Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird für das Wohngebiet eine Wassermenge von mindestens 48 m³ pro Stunde bzw. 800 l/min, für das Sondergebiet in der Regel von

mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

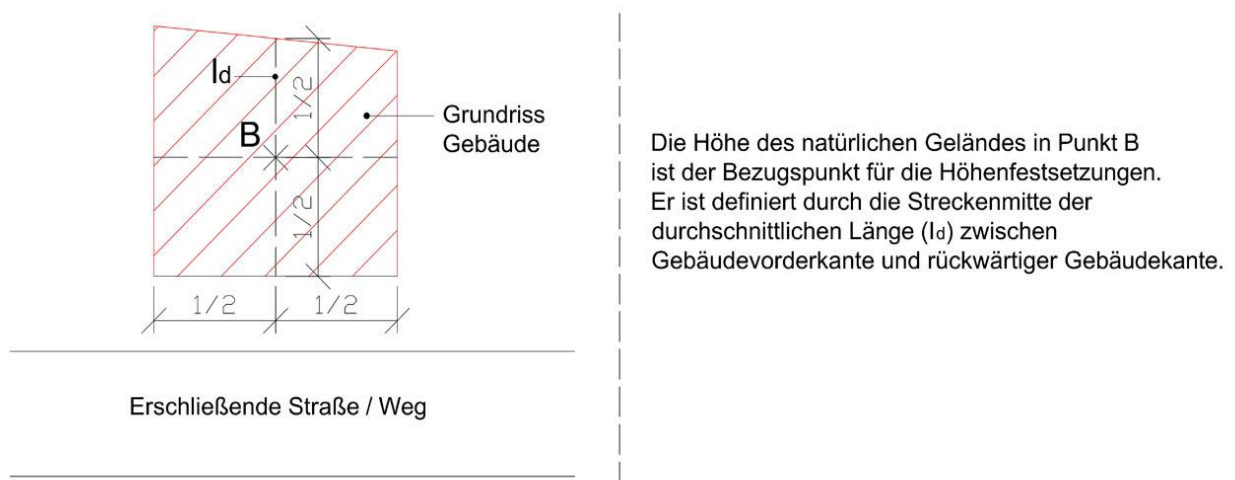
Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

5. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim erforderlich.
6. Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.
7. Die Aussagen des bislang vorliegenden geotechnischen Gutachtens zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Verdichtungsarbeiten und – kontrollen, zu Erdarbeiten, zu Grubenböschungen, zur Grabensicherung und Wasserhaltung etc. sind zu beachten [SAKOSTACAU GMBH (2008): *Geotechnische Untersuchung des Untergrundes im Bereich des geplanten Lebensmittelverbrauchermarktes in 67246 Dirmstein, Heuchelheimer Straße*. Stuttgart, 15.12.2008.].
Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.
8. Falls die Baumaßnahme weiterer Bauvorhaben dies erfordert, sind zusätzliche Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen.
Grundsätzlich sollten die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1), s.o. beachtet werden.
9. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen

Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

10. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten. Der Beginn der Erdarbeiten für die Erschließungsarbeiten ist der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig anzuzeigen.
11. Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.
12. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.
13. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten.
14. Skizze zur Definition des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen in Ziffer 1.2.3:



15. Die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens sind zu beachten
[Möbus, Richard (2015): Gutachten 2169bG / 14
Gemeinde Dirmstein Bebauungsplan "Nachtgärten - Änderungsplan I"
Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

16. Im Plangebiet sollten - aufgrund ihrer höheren Umweltverträglichkeit (gegenüber der nachtaktiven Fauna allgemein, v. a. gegenüber Insekten) bei gleichzeitigen ökonomischen Vorteilen (lange Lebensdauer und hohe Lichtausbeute) – für Mastleuchten nur Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T-Lampen) oder aber möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte LED-Lampen (Lichttemperatur max. 4.100 K) verwendet werden. Es ist eine Beschränkung der Anzahl und der Ausrichtung der Lampen und Leuchten (nur von oben nach unten, keine Kugelleuchten o.ä.) sowie der Beleuchtungsdauer und der Lichtstärke auf das gestalterisch und

funktional Notwendige anzustreben. Unnötige Abstrahlungen in den Himmel oder in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche sind (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen) zu vermeiden. Es ist für den Betrieb auch zu prüfen, ob und welche Möglichkeiten der Leistungsreduzierungen der Beleuchtung ausgeschöpft werden können (z. B. Ausschaltung der Lampen oder zumindest jeder x-ten Lampe ab einer bestimmten Uhrzeit).

17. Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, *"Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen"*; zulässig sind allenfalls *"schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen"*.

18. Gemäß einer Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) bzw. der Radonprognosekarte [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / m³) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m³) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere

- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15 cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien
- Abdichten von Kellertüren.
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen, sowie
- häufiges intensives Lüften.

Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Oppenheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:

http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

19. Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzgut sowie Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern.

C. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse

1. Der vorliegende Bebauungsplan 'Nachtgärten – Änderungsplan I' überdeckt mit seinem Geltungsbereich einen Teilbereich des seit 25.03.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Nachtgärten'. Dieser Bebauungsplan wird in diesem Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Nachtgärten – Änderungsplan I' ersetzt; die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Nachtgärten' werden durch die vorliegende Bebauungsplanung ungültig.

Die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes für die nun im vorliegenden Bebauungsplan 'Nachtgärten – Änderungsplan I' nicht mehr überplanten Teilflächen des Ursprungs-Bebauungsplanes (südlich und nordwestlich des aktuellen Geltungsbereiches; s. Kap. 1) sind künftig wieder dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen.
