

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " TANTE ENSO LADEN ", ORTSGEMEINDE ELMSTEIN



## PLANZEICHEN nach der PlanzV

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  - Sonstige Baugebiete: Siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1.1
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,35% Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl
  - GH 8,00 m Gebäudehöhe in Meter über NHN, als Höchstmaß
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze
- Nutzungsschablone (beispielhaft)**
  - Art der baulichen Nutzung vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 1.1
  - Maximale Gebäudehöhe
  - Grundflächenzahl GRZ
  - Zulässige Dachformen
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Einfahrtbereich
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Leitungen unterirdisch (hier: Mittelspannungsleitung)
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - M1\* Kennzeichnung: Maßnahmenfläche

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- PS1\* Kennzeichnung: Pflanzstreifen
- 15. Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
  - St Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Abzureißende Gebäude
  - Sichtfeld
  - Maßangaben in Meter
- Anforderungen an die Gestaltung:**
  - FD Flachdach
  - PD Pultdach
  - VPD Versetztes Pultdach
  - WD Walmdach
  - KWD Krüppelwalmdach
  - SD Satteldach
  - ZD Zeltdach
- 16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**
  - Hauptgebäude mit Hausnummer/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
- \* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind nur beispielhaft.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Hinweis: Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan abweichend von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB geregelt.

Innerhalb des Vorhabengebietes ist ein Kleinflächiger Supermarkt ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig.  
Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Artikel für den täglichen und kurzfristigen Bedarf wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Hygieneartikel, Tiernahrung, Zügelungen und Zehrschriften sowie Haushaltswaren.  
Die Verkaufsfläche ist insgesamt auf maximal 400 m<sup>2</sup> begrenzt.

Weiterhin zulässig sind:
  - Komplementärnutzungen wie insbesondere Backshop/ Bäckerei, Metzgerei, Postfilialleistungen, Café und Imbiss, sofern sie der zulässigen Hauptnutzung kleinflächiger Einzelhandels funktional untergeordnet sind
  - Packstationen (Automatisierte Posteinrichtung)
  - alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume (u.a. Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung), Zugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Ladestationen für Elektroautos

  - Komplementärnutzungen wie insbesondere Backshop/ Bäckerei, Metzgerei, Postfilialleistungen, Café und Imbiss, sofern sie der zulässigen Hauptnutzung kleinflächiger Einzelhandels funktional untergeordnet sind
  - Packstationen (Automatisierte Posteinrichtung)
  - alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume (u.a. Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung), Zugänge, Stellplätze und Zufahrten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung
  - Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Ladestationen für Elektroautos
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

**1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,35 festgesetzt.  
Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig.

**1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird dabei definiert als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgeblich.  
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßennachse (L499) in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade.  
Die maximale Gebäudehöhe darf durch:
  - Notwendige technische Aufbauten wie Schornsteine und Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses, sofern sie maximal 10 % der Fläche dieses Geschosses einnehmen
  - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des Dachrands (Attika) des obersten Geschosses überschritten werden.
- 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

**1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Es wird die "offene Bauweise" festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

**1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.  
Die festgesetzte Baugrenze zur Talstraße bzw. L499 darf um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern ein Mindestabstand von 1,0 m zur innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV-Mittelspannungsableitung eingehalten wird. Diese Regelung gilt nur, sofern die tatsächliche Lage der Leitung von der im Plan dargestellten Lage abweicht. Der Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 2,0 m beidseitig der Führung der Versorgungsleitung, ist dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten.
- 1.4 Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Garagen sind allgemein nicht zulässig.  
Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausnahmsweise zulässig.  
Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze zulässig.  
Sonstige untergeordnete Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich allgemein zulässig.
- 1.5 Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten das Plangebiet zulässig.
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB)**

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 20-kV-Mittelspannungsableitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**Verwendung wasserdurchlässiger Beläge:**  
Ebeneerde, oberirdische, nicht überdeckte Kfz-Stellplätze sind - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in luft- und wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Kasperflaster, Schottersteinen oder offenporigen Wabenlagensystemen und Versickerungsläugen Unterbau auszuführen.  
**Ersatzhaubt für die Mauererdeiche M2:**  
Innerhalb der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Fläche sind vollwertige Ersatzlebensräume für die Mauererdeiche anzulegen.  
Zur Bepflanzung ist im nördlichen Randbereich der gekennzeichneten Fläche eine unverputzte Trockenmauer aus behauenen Sandsteinen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m zu errichten. Als Fugenmaterial dürfen ausschließlich nichtbindende Naturmaterialien (z. B. Lehm) verwendet werden. Zur Stabilisierung der Mauer kann auf der Rückseite eine Gabionenwand mit Bruchsteinerschüttung errichtet werden.  
Südlich der Sandsteinmauer ist eine mindestens 1,00 m breite Sandlinie aus nährstoffarmem Sand (z. B. Buntsandstein) anzuschütten und einer natürlichen Entwässerung zu überlassen.  
Die Sandsteinmauer ist dauerhaft zu erhalten. Herausgerobene Steine sind unverzüglich wieder einzusetzen bzw. die Mauer fachgerecht instand zu setzen.  
Die Anpflanzung verschattender Gehölze sowie die Errichtung verschattender baulicher Anlagen südlich der Sandsteinmauer sind unzulässig.  
Pflegemaßnahmen der Sandlinie: Falls die Sandsteinmauer durch hochwüchsige Kräuter-, Gras- oder Gehölzvegetation verschattet wird, ist die Vegetation außerhalb der Aktivitätszeiträume der Mauererdeiche (witterungsabhängig Ende Oktober bis Anfang April) bodenrein zu mählen. Das Mahlgut ist vollständig aus der Fläche zu entfernen.  
**Pflanznahme M2:**  
Innerhalb der festgesetzten Fläche M2 ist eine Fläche mit Gehölzen im Pflanzverbund von 1,50 m x 1,50 m herzustellen. Hierbei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölzarten aus der Pflanzliste des Bebauungsplans zu verwenden.  
Zusätzlich ist je 400 m<sup>2</sup> der festgesetzten Fläche mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Die Auswahl der Baumarten erfolgt entsprechend der Pflanzliste des Bebauungsplans. Der Stammumfang beträgt mindestens 12-14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Boden.  
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
Eingegangene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

- 2. PFLANZEMPFEHLUNGSLISTE**

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

**Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen**

Bäume 1. Ordnung <i>Ulex europaeus</i> Stieleiche <i>Fraxinus excelsior</i> Esche <i>Ulmus minor</i> Feldulme <i>Ulmus laevis</i> Flatterulme <i>Acer platanoides</i> Spitzahorn <i>Tilia cordata</i> Winterlinde <i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn <i>Fagus sylvatica</i> Rothbuche	Bäume 2. Ordnung <i>Carpinus betulus</i> Hainbuche <i>Fraxinus excelsior</i> Acer campestris Feldahorn <i>Prunus avium</i> Wildkirsche <i>Sorbus domestica</i> Spierling <i>Malus sylvestris</i> Wildapfel <i>Tilia cordata</i> Pyrus pyracantha Wildbirne <i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn Eberesche	Sträucher <i>Cornus sanguinea</i> Hartrieel <i>Cytisus scoparius</i> Besenjäger <i>Ribes uva-crispa</i> Wildes Stachelbeere <i>Prunus spinosa</i> Schlehe <i>Rubus idaeus</i> Berberitze Lonicera xylosteum Zweignkirsche <i>Cotoneaster tomentosus</i> Fils-Steinmispel	Niedrigwüchsige Sträucher <i>Ribes spicatum</i> Ährige Johannisbeere <i>Cytisus scoparius</i> Besenjäger <i>Ribes uva-crispa</i> Wildes Stachelbeere <i>Berberis vulgaris</i> Berberitze Lonicera xylosteum Zweignkirsche <i>Cotoneaster tomentosus</i> Fils-Steinmispel
---	--	--	--

mind. Hochstamm mind. Heister mind. Sträucher mind. Sträucher  
STU 12-14cm, 3zv. 2zv., 100-125cm h. Normalware, 80-100cm h. 2zv.
- 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

**3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO)**

**3.1.1 Dachform, Dachneigung**

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Krüppel-walmdächer, Satteldächer sowie Zeltdächer zulässig.

**3.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 2 LBAUO)**

Werbeanlagen dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden und eine Gesamtgröße je Fassade von maximal 8 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Innerhalb des Geltungsbereichs ist zudem eine freizeichliche Werbefläche zulässig. Die Werbefläche darf eine Höhe von maximal 5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßennachse (L499) in der Mitte der zugeordneten Parzelle.  
Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.  
Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.  
Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- HINWEISE**

**Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBAUO)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 88 LBAUO handelt, wer die Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBAUO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften wiederhandelt.

**Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

**Archäologische Funde**

  - Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DmSchG) vom 23.1.1978 (GVBl. 1, 978, S.159 ff.) zu verweisen, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zufällig kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich vorzubereiten zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Abst. 1 verbindet Bauherren/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
  - Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor 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 Bauverträgen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DmSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

**Schutz des Mutterbodens**  
Der bei Bauarbeiten an Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

**DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Lambrecht während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

- Kampfmittelrändiumstien**

Das Vorhandensein von Wehrmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelzufunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelrändiumstien Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelrändiumstien entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmünitionen zu entsorgen, zu sprengen und auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

**Rodungszeitraum**

Zu rodende Gehölze (Bäume, Hecken und Fleugebüsche) innerhalb des Plangebietes dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) eingehalten werden. Dies gilt auch für die Fleugebüsche entlang der Zaunlinie. Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeitraums werden nur unter Hinzunahme einer Ökologischen Bauleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahme Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.  
Rodungsart ist umgehend zu fächeln oder abzufahren, da Reihengräben von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Brutplätze angenommen werden und diese in Folge weitere artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen könnten.

**Vogelschutz**

Zur Reduzierung des Kollisionrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen in eine Glasfläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzuziehen versuchen.  
Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzgittern (z.B. Ornix) oder die Verwendung von UV-Sperren bzw. anderweitiger Gitterlösungen.

**Versorgungseinrichtungen der Pfalzerwerke Netz AG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) befindet sich derzeit die 20-kV-Mittelspannungsableitung, Pos. 171-07.  
Zur technischen Detailabstimmung sowie zur Sicherung unserer Versorgungseinrichtungen wird um frühzeitige Kontaktaufnahme mit nachstehend aufgeführten Ansprechpartnern gebeten:

Pfalzerwerke Netz AG  
Netzbau  
Ortsnetzbau Ost  
Standort Maxdorf  
Vollstraße 1  
67133 Maxdorf

Herr Wißmeier  
Telefon: 06237 935 - 262  
Telefax: 06237 935 - 204  
Patrick.Wissmeier@pfalzerwerke-netz.de

Pfalzerwerke Netz AG  
Netzservices  
Netzraum Vorderpfalz  
Standort Eckenbich  
67480 Eckenbich  
Telefon: 0621 585-201 0  
Telefax: 06233 941320  
NT-EDN@pfalzerwerke-netz.de

**Geologiedatengesetz (GeodIG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geodig.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geodig.html> unter

**Baugrund**

Das Planungsgelände liegt innerhalb der Speyerbachaue. Grundsätzlich ist mit dem oberflächennahen Anstehen von feinkörnigen und eventuell auch zum Teil organischen Bach- und Hochflutablagerungen sowie mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Diese Ablagerungen weisen in der Regel nur eine geringe Tragfähigkeit und hohe sowie möglicherweise auch ungleichmäßige Verformbarkeit auf.  
Von der Planung von Versorgungsanlagen wird abgesehen.  
Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.  
Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.  
Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.  
**Bergbau / Altbau:**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tante Enso" ist kein Altbau dokumentiert und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.  
Es wird darauf hingewiesen, dass im Buch von Hans Walling "Der Erbbau in der Pfalz von seinem Anfang bis zu seinem Ende" (2005) Hinweise auf eine Schmelzfläche etwa 30 m westlich des Plangebietes vorliegen, zu der keine weiteren Dokumentationen oder Informationen vorliegen.  
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Krieg verloren gingen.  
Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrunderwerbers bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.  
**Allgemeine Wasserwirtschaft- Wasserhaushaltsbilanz**

Als übergeordnete Zielsetzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.  
Der Wasserhaushalt im bestehenden Zustand soll dem des unbebauten Referenzzustands möglichst nahekommen.  
Im weiteren Verfahren ist eine Wasserhaushaltsbilanz und eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsplanung, BdM, Referat 34 abzustimmen.  
**Starkeingriff/Hochwassererschutz:**

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weisen wir darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf geflorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.  
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erlassene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.  
**Auffüllungen**

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:  
Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV.  
Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die spezifische Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderechtsabteilung Abfall“ ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshefte zu § 12 BbodSchV der Länderechtsabteilung Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.  
**Temporäre Grundwasserabsenkung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwassererhöhungen (Temporäre Grundwasserabsenkung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unterwasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.  
**Bauzeiterregung**

Zum Schutz der Mauererdeiche ist die Fläche bis Ende März vollständig von Abbruchmaterialien zu räumen, einzuweisen und für Reptilien unattraktiv zu gestalten. Anschließend sind die Bauarbeiten riegel verschanzen zu sein.  
Weiterhin wird empfohlen im Rahmen einer Ökologischen Bauleitung das potenzielle Trophäerisiko für Individuen während den Bauarbeiten durch einen Reptilienschutzzaun zu minimieren.

- GESETZESGRUNDLAGEN**

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

  - Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG) Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
  - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
  - Bundeskleingartengesetz (BklG) Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
  - Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DmSchG) Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
  - Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).
  - Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LbauO) Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2024 (GVBl. S. 365).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
  - Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).
  - Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWVG) Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 116).
  - Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG) Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
  - Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG) Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- VERFAHRENSVERMERKE**
  - Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Elmstein hat in seiner Sitzung am 26.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tante Enso Laden", beschlossen.
  - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)**

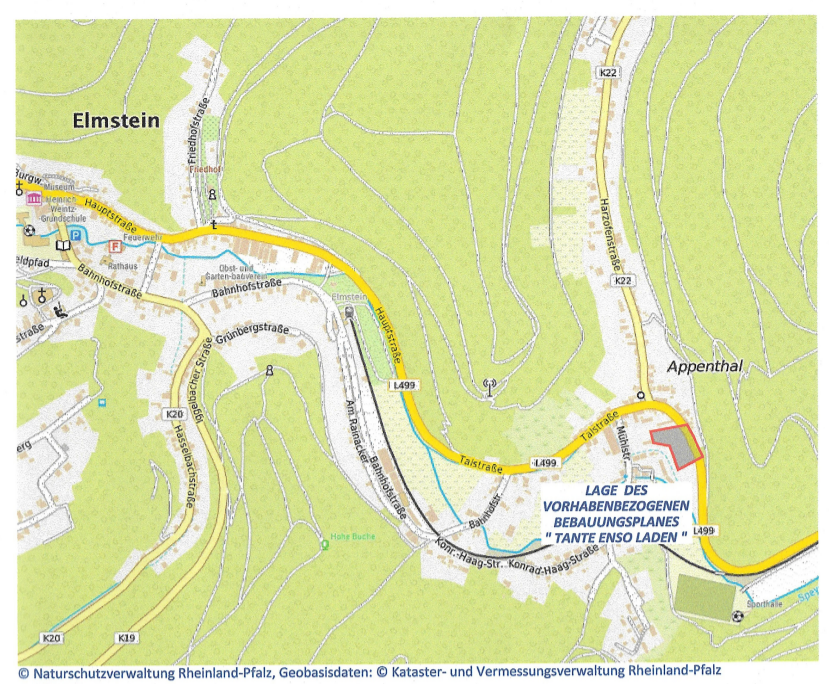
Ebenso hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung am 26.11.2024 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Tante Enso Laden", gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlegung wurde am 25.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.12.2024 bis einschließlich 30.01.2025.  
Die Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen erfolgte am 11.03.2025.
  - Satzungsbeschluss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Tante Enso Laden", wurde am 11.03.2025 vom Orts Gemeinderat als Satzung beschlossen.
  - Ausfertigung**

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensdokumente sind eingeleitet worden.
  - 5. Öffentliche Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss wurde am **4. April 2025** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt diese Satzung gem. § 20 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



## STÄDTBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m <sup>2</sup>	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	2.535	0,25	100,00
Bauflächen gesamt	2.080	0,21	82,05
Sonstige Baugebiet	2.080	0,21	82,05
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	455	0,04	17,95

**SATZUNGSEXEMPLAR**

Projekt/Maßnahme/Objekt  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN " TANTE ENSO LADEN ", ORTSGEMEINDE ELMSTEIN**

Auftraggeber  
**ENSO E-COMMERCE GmbH**

**TEIL A - PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN**

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
RIES 02/25	HOFMANN 02/25	1:500	1.350/0.934	1218 BP-S
Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum	
•	Satzungsexemplar erstellt	RIES/ HOFMANN	05.03.2025	

**Wsw & PARTNER**  
Planungsbüro für Umwelt | Stadtbau | Architektur  
Herbstr. 11 | 67577 Kaiserslautern | T 0631 3423-0 | F 0631 3423-200  
kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de