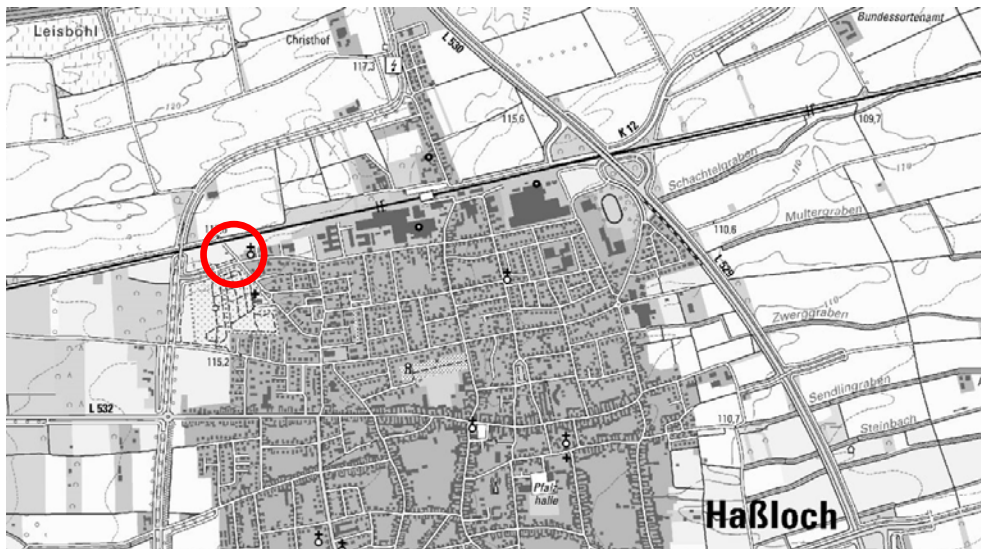


Gemeinde Haßloch



Bebauungsplan „Wilhelmstraße“ - XX. Änderung



Bearbeitung: isu Kaiserslautern
Jung-Stillling-Straße 19
67663 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Julia Hoffstaedter

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsfassung (September 2012)
Druck: 26. Sep. 2012
Plan-Nr.: 14-XX

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) bedeutet:

GE = Gewerbegebiet

gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerhallen und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
3. Anlagen für sportliche Zwecke, jedoch nur als geschlossene bauliche Anlagen, d.h. innerhalb von Gebäuden.

Im Teilgebiet GE 1 sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Mit der Errichtung dieser Wohnungen darf erst nach Fertigstellung der Betriebsgebäude begonnen werden. Pro Grundstück ist maximal eine Wohnung zulässig.

Im Teilgebiet GE 2 sind ausnahmsweise zulässig:

2. Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Grabpflege und –dekoration spezialisiert haben und ausschließlich Produkte der Sortimente „Schnittblumen“ und „Gartenpflanzen, Pflanzenzubehör und Düngemittel“ vertreiben. Die Nutzung muss in unmittelbarem Zusammenhang zu der gegenüberliegenden Friedhofsnutzung stehen und darf eine Verkaufsflächenzahl von 0,1 nicht überschreiten. Bezugsfläche für die Verkaufsflächenzahl ist die Gewerbefläche westlich der Verlängerung des eingetragenen Leitungsrechtes für den Träger der Gasversorgung nach Süden.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche, in der voranstehend beschriebenen Begrenzung, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

In den Teilgebieten GE 1 und GE 2 sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Haßlocher Liste¹, sofern sie nicht unter Nr. 1 der voranstehenden ausnahmsweisen Zulässigkeit stehen.

zentrenrelevante Sortimente
nahversorgungsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensmittel, Getränke ▪ Drogerie, Kosmetika ▪ Schnittblumen* ▪ Zeitungen / Zeitschriften*
zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bücher, Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel) ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Orthopädie ▪ Baby-/Kinderartikel ▪ Kunstgewerbe/ Geschenkartikel ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik ▪ Fotoartikel, Telekommunikation ▪ Optik ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien (z. B. Gardinen, Stoffe) ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Uhren, Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse.

Die Höchstwerte ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung und den nachfolgenden Festsetzungen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut, bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern.

¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH - „Einzelhandelskonzept für das Mittelzentrum Haßloch (Pfalz)“, Ludwigsburg, April 2010, S. 74.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, für Grundstücke, die an die an die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße angrenzen,

- die Oberkante des Gehwegs der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche („Gottlieb-Duttenhöfer-Straße“) auf der Frontseite des Grundstücks,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittelpunkt,
- ab einer Grundstückstiefe von 100 m, gemessen von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße, ist für die zulässige Gebäudehöhe von Bürogebäuden (6,60 m) eine Überschreitung auf maximal 7,60 m erlaubt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist, für Grundstücke, die durch Stichstraßen, ausgehend von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße erschlossen werden,

- die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche,
- gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des angrenzenden Grundstücks.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) wird für das **Teilgebiet GE 1** wie folgt festgesetzt:

- für Büro- und Wohngebäude max. 6,60 m,
- für Werksgebäude / Hallen u.a. max. 10,00 m,
- für sonstige bauliche Anlagen max. 15,00 m.

Für das **Teilgebiet GE 2** wird für sämtliche bauliche Anlagen eine Gebäudehöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt definiert ist:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

Betriebsgebäude können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. In diesem Fall müssen in das Betriebsgebäude integrierte Büroräume mindestens einen Abstand von 5 m bis zur Grundstücksgrenze einhalten.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Gottlieb-Duttenhöfer-Straße zu den Gewergrundstücken sind maximal zwei 5,00 m breite Zufahrten, an den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten, zulässig.

Parkplätze innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur indirekt an die Gottlieb-Daimler-Straße angebunden sein, nämlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten. Weitere Anbindungen an die Gottlieb-Duttenhöfer-Straße sind unzulässig.

5. DIE FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung werden die bestehenden Versorgungsleitungen festgesetzt.²

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.); Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden. Abfließendes Niederschlagswasser ist in die Grünflächen bzw. Vorgartenflächen auf dem Grundstück zu entwässern.

7. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Gasversorgung und der Gemeindewerke ausgewiesen. Das Leitungsrecht beinhaltet neben der Sicherung der Leitungen auch das ständige Zugangs- und Zufahrtsrecht für Arbeiten an den Leitungen.

Zu Gunsten des Trägers der Gasversorgung wird darüber hinaus ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen, welches den Zugang bzw. die Zufahrt zu den bestehenden Gasleitungen und der Umspannstation ermöglicht.

Zu Gunsten der Deutschen Bahn AG weist der Bebauungsplan an gleicher Stelle ein Geh- und Fahrrecht aus, welches der Deutschen Bahn AG die Nutzung des nördlich gelegenen Flurstückes 3996 ermöglicht.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ-GESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz gegen Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen

² Entsprechend Vorgaben der Versorgungsträger sind im Bereich der Leitungen sogenannte Schutzstreifen zu beachten, die von der Überstellung mit baulichen Anlagen freizuhalten sind.

gemäß DIN 4109³ vom November 1989 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung einzuhalten.⁴

Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereichen, die als Einschrieb in die Planzeichnung für den jeweiligen Teilbereich festgelegt sind.

Unterschieden wird hierbei zwischen Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, (blauer Einschrieb in der Planzeichnung).

LPB VI*: **Lärmpegelbereich VI - im Norden des Plangebietes**

LPB V*: **Lärmpegelbereich V - im Süden des Plangebietes**

und Lärmpegelbereichen für Aufenthaltsräume, die zum Schlafen genutzt werden, (grüner Einschrieb in der Planzeichnung):

LPB VII*: **Lärmpegelbereich VII - im Norden des Plangebietes**

LPB VI*: **Lärmpegelbereich VI - im Süden des Plangebietes**

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung beziehen sich die festgesetzten Lärmpegelbereiche jeweils auf die Fläche zwischen der für diese Festsetzung maßgeblichen Liniensignatur (gekennzeichnet durch den blauen oder grünen Einschrieb) und der nördlichen bzw. südlichen Plangebietsgrenze.

³ Die genannte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan nach seiner Rechtskraft eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

⁴ Unverbindlicher Hinweis auf wesentliche Inhalte der DIN 4109, näheres – siehe dort. Die DIN 4109 unterscheidet zum Schutz gegen Außenlärm in drei verschiedene Raumkategorien – siehe Spalten 3 bis 5 der nachstehenden Tabelle

(Tabelle 8, DIN 4109) Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile – Auszug

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹ und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB					
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2	50	45
7	VII	> 80	2	2	50

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

² Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Dabei darf für die von der Schienenstrecke abgewandte Gebäudeseite (Südseite) der maßgebliche Außenlärmpegel um eine Stufe reduziert werden.

9. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

9.1 Bepflanzung der privaten Stellplätze

Je vier Stellplätze ist in überfahrbaren Baumgruben oder eigenständigen Grünstreifen ein mittel- bis großkroniger Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze.

Die Pflanzfläche des Baumes ist zu begrünen und extensiv zu pflegen oder mit einer Unterpflanzung mit niedrigen heimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Stück der gleichen Art nach Pflanzplan mit mindestens einer Pflanze pro m² zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der Forschungsgesellschaft Landentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Alle Bepflanzungen müssen gemäß DIN 18916 und 18917 fachgerecht ausgeführt werden. Die Pflanzflächen sind gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig. Die Bepflanzung der Grundstücke ist spätestens im ersten Jahr nach der Errichtung der Baukörper zu erstellen. Die Baumpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Im Falle des Abgangs von Bäumen und Sträuchern sind gleichwertige und gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Bepflanzung der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen

A1 – Gebietsrandbepflanzung zur Bahn

Die in der Planzeichnung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte mit A1 bezeichnete Anpflanzfläche ist rund um die bestehenden Gehölze als magere Wiesenfläche auszubilden.

A2 - Gebietsrandbepflanzung

Die in der Planzeichnung mit A2 bezeichneten Anpflanzflächen sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen.

A3 – Anpflanzungen im Bereich von Leitungen

Die in der Planzeichnung mit A3 bezeichneten Anpflanzflächen sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen. Hierbei ist jedoch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu beachten. Die Bepflanzungen dürfen dem nicht entgegen stehen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige betriebsbedingte Verwendung benötigt werden.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind zu begrünen und extensiv zu pflegen (Mahd 1-2mal pro Jahr).⁵

Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen können auf diese Festsetzung angerechnet werden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (§ 88 LBAUO)

1. DÄCHER

1.1 Dachform und Dachneigung

Für gewerbliche Gebäude und Bürogebäude sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer sowie Dachsonderformen (z.B. Sheddach) zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 0° und 30° liegen.

Für Wohngebäude sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 0° und 45° liegen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben, Aufzugsschächte, Lüftungsschächte, Belichtungsdachreiter u.ä.) sind zulässig. Die Länge der Gauben darf zusammen $\frac{1}{2}$, und jede Einzelgaube $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Maximallänge jeder Gaube wird auf 4,00 m festgesetzt.

1.3 Dacheindeckung

Bei der Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis dunkelbraun zu verwenden.

2. EINFRIEDUNGEN

Die Höhe der Einfriedungen darf allseitig das Maß von 2,20 m nicht überschreiten. Zulässig sind lediglich offene Konstruktionen aus Metall oder Draht sowie Bepflanzungen mit verstärkendem Drahtgeflecht oder Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung. Ergänzend

⁵ Die in der Planzeichnung eingetragenen ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen‘ sind Bestandteil der vorstehenden Festsetzung. Durch die zeichnerische Festlegung soll lediglich die teilweise Verortung dieser Flächen erreicht werden.

sind darüber hinaus, nur entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, Einfriedungen bis max. 3,00 m Höhe, zu Lärmschutzzwecken, erlaubt.

3. WERBEANLAGEN

3.1 Anzahl

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Gesamtanzahl ist auf maximal vier Anlagen, pro Betrieb, einschließlich Hinweis- und Einfahrtsschildern, begrenzt.

3.2 Bestimmungen zu Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

3.3 Bestimmungen für freistehende Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden, jedoch auf dem Grundstück der Leistung errichtet werden, dürfen eine Höhe von 3 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3.4 Sonstige Vorschriften

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

4. VORGÄRTEN UND GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

4.1 Vorgärten

Der in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Gottlieb-Duttenhöfer Straße sowie die Grundstücksflächen (Vorgärten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind mindestens zur Hälfte gärtnerisch anzulegen.

5. FASSADENGESTALTUNG

Die rückwärtigen und seitlichen Fassaden, bezogen auf die Gottlieb-Daimler-Straße, mit einer Mindestfläche von 20 m², sind dauerhaft direkt auf der Fassadenoberfläche oder indirekt durch vorgesetzte, kletternde oder rankende Pflanzen zu begrünen, sofern betriebstechnische Belange nicht im Wege stehen. Dabei ist mindestens alle 2 m eine Pflanze vorzusehen. Verkleidungen der Außenwandflächen mit glasiertem oder glänzendem Material oder Teerpappelementen sind nicht zulässig.

6. ABFALLBEHÄLTER

Stellplätze für Abfallbehälter, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, sind unzulässig. Sie sind gestalterisch in den Vorgarten zu integrieren und abzapflanzen. Sie müssen sich in Form, Material und Gestaltung den Hauptbaukörpern unterordnen.

III HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Erdarbeiten sind die ausführenden Baufirmen und sonstige an den Erdarbeiten Beteiligte durch den Bauträger/ Bauherrn auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Sie sind durch den Bauträger/ Bauherrn vertraglich zu verpflichten den Beginn der Arbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, die Arbeiten überwachen kann. Die Meldepflicht und die Haftung verbleiben trotzdem beim Bauträger/ Bauherrn.

Jeder anzunehmende Fund ist unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, oder Gemeindeverwaltung Haßloch, Rathausplatz 1, Tel. 06324-935-0, mündlich oder schriftlich zu melden. Sofern es zu einem anzunehmenden Fund kommt, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sofern wirklich archäologische Objekte angetroffen werden ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen (in Absprache mit den ausführenden Firmen) entsprechend den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung einzuräumen.

Die o.g. Punkte sind in den Bauausführungsplänen als Auflagen zu übernehmen.

Nach Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz liegen im Plangebiet keine bodenschutzrechtlichen Erkenntnisse vor.

Sofern sich Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, ist das weitere Verfahren mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.

2. Oberflächenwasser

Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (u.a. § 55 WHG, § 31 WHG, § 2 WGH, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser über Si-

ckerschächte ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutage fördern, Zutage leiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist vorzugsweise auf dem Grundstück zurückzuhalten und über geeignete Flächen und Einrichtungen dem Grundwasser zuzuführen.

Die unbebaubaren Flächen entlang der Bahngleise und im westlichen Bereich dienen in der Regel auch dem verzögerten Abfluss und der Versickerung des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers. Unverschmutztes Niederschlagswasser kann dazu in naturnah gestalteten Mulden versickert und bei Bedarf in Zisternen gespeichert werden (Brauchwassernutzung). Dabei sollte ein Zisternenvolumen von 50 l/m² Dachfläche vorgehalten werden. Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwischen Bauherr und Gemeinde festzulegen und im Entwässerungsantrag des Bauherrn planerisch darzustellen. Die Gemeinde prüft im Rahmen der Baugenehmigungserteilung den Entwässerungsantrag.

3. Passiver Schallschutz

Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen an den passiven Schallschutz eingehalten werden.

4. Baugrundverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 sowie DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund und Baugruben sind zu beachten.

5. Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wieder zu verwenden. Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die Technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen zu berücksichtigen.

Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die zuständige Abfall- und Bodenschutzbehörde zu prüfen. Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

6. Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die Grenzabstände für Pflanzen gemäß § 44 ff. Nachbarrechtsgesetz zu beachten. Zu öffentlichen Flächen können die Abstände in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung unterschritten werden.

7. Plangrundlage

Die Plangrundlage stimmt mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein. (Stand: 29.12.2011).

Weitere Hinweise zur Realisierung befinden sich in der Begründung.

ANHANG: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten, insbesondere auch wärmeliebende Arten und Sorten, zulässig.

Bäume erster Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Linde

Folgende Pflanzqualitäten sind zur verwenden:

- Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3-mal verpflanzt mit Ballen

Hinweis:

aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten.

Hinweis:

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

Heister und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaff.-hütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rankgrün

Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera in Arten	Geißblatt
Parthenocissus	in Arten Wilder Wein
Polygonum in Arten	Knöterich