



Gemeinde Hettenleidelheim

Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“

Textliche Festsetzungen



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO**1 Art der baulichen Nutzung (im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen“ (§ 11 BauNVO)**

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind im SO:

Ein Einzelhandelsbetrieb einschließlich ergänzender Verkaufsbereiche (wie z.B. Backshop) mit Verkaufsflächen ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, hierzu gehören:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
 - Drogeriewaren, Kosmetikartikel
 - Als Randsortiment sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche
 - zentrenrelevante Sortimente (*Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportbekleidung und -schuhe, Baby- und Kinderartikel, Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel, Leuchten, Fotobedarf, Optik, Hörgeräteakustik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel, Matratzen, Teppiche, Teppichböden), Haus- u. Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe, Haushaltswaren, Heimtextilien, Musikinstrumente, Musikalien, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Kunst / Antiquitäten, Schnittblumen, Gesundheitsartikel, Apotheken- und Sanitätswaren*) und
 - nicht zentrenrelevante Sortimente (*alle nicht vorstehend genannten Artikel*)
- zulässig.

1.1.3 Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet wird auf 1.600 m² begrenzt.

1.1.4 Weiterhin sind im SO zulässig:

- publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in Form von Banken, Versicherungen und Immobilien sowie sonstigen Dienstleistungen,
- dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen,
- Anlagen, die zur Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur dienen.

1.1.5 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1 Begriffsbestimmungen

- 2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Wattenheimer Straße an der als „B“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 432433.6460 y = 5486904.8130) bestimmt.
- 2.1.2 Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GH_{max})** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inklusive Attika).

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.2.1 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.

2.3 Maximale Gebäudehöhe

- 2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Abgas- und Abluftanlagen und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

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

- 3.1.1 Im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.
- 3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.1.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.1.4 Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten.
- 3.1.6 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 4.1.1 Entsprechend dem Planeintrag ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über Parkplatzoberfläche und einer Länge von mindestens 35 m herzustellen. Die Lärmschutzwand soll einen Reflexionsverlust von mind. 4 dB und eine Luftschalldämmung DLR von mindestens 25 dB aufweisen.

5 Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1.1 Die in der Planzeichnung mit **M 1** gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerecht als Erdmulde auszugestalten und nach Fertigstellung der Erdarbeiten mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 anzusäen. Auf den Flächen ist die Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers zulässig. Weiterhin ist eine Bepflanzung der Mulden mit standortangepassten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste A in Kapitel D zu Eingrünungszwecken notwendig und vorzusehen.

Die Pflege ist extensiv mit maximal 2 Mahddurchgängen pro Jahr durchzuführen. Unterhaltungsmaßnahmen an den Versickerungsmulden sind nur in den Monaten von Oktober bis Februar zulässig.

- 5.1.2 Auf den in der Planzeichnung mit **M 2** gekennzeichneten Flächen ist eine umlaufende Gehölzpflanzung mit integrierten hochstämmigen Bäumen aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste A in Kapitel D anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem maximalen Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze / 2,25 m²). Die Pflanzdichte darf nicht unterschritten werden. Die Gehölzpflanzung ist - sofern aufgrund der Breite des Pflanzstreifens möglich - in einer mind. 3-reihigen Ausführung umzusetzen. Die in die Eingrünung integrierten Bäume sind mit einem Abstand von 8-10 m zueinander zu pflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit **M 2** gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung einer Trafo-Station zulässig.

- 5.1.3 Innerhalb des Plangebietes ist je sechs zu errichtender Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste B in Kapitel D in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme **M 3**, ohne Planeintrag). Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume innerhalb der Eingrünung im Rahmen der Maßnahme M2 sind hierfür nicht anzurechnen.

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

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 Materialien im Dachbereich

1.1.1 Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) als Dacheindeckung unzulässig.

Eine Begrünung der Dächer ist zulässig.

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 100 m² mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4,00 m eine Pflanze zu setzen.

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

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen des SO sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, vollständig zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

2.1.2 Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

3 Werbeanlagen

3.1.1 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

3.1.2 Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen ist nicht zulässig.

3.1.3 Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind maximal drei Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 10,00 m² je Werbeanlage zulässig.

3.1.4 Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Gesamtgröße von 30 m² je Gebäudeseite gestattet.

3.1.5 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:

- Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.

- maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylonen einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 15,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 0,50 m betragen.
- maximal zwei Werbeanlagen in Form von Werbestelen mit einer maximalen Höhe von 3,50 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 6,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.
- maximal zwei Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 11 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 5,00 m betragen.

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

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Hinweise zum Themenbereich Boden

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch -während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.

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

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

2 Hinweise zum Schutz von Versorgungsleitungen

2.1 Gashochdruckleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen und Bauausführungen die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos GmbH zu beachten ist. Bei allen Tätigkeiten ist immer der sichere und störungsfreie Betrieb der Anlagen des Unternehmens zu gewährleisten.

Im Bereich des Schutzstreifens unserer Gashochdruckleitung sind Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit der Creos GmbH vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitungen Arbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Die Lagerung von Material und Aushub innerhalb des Schutzstreifens bedarf der vorherigen Zustimmung. Das Befahren bzw. Überqueren des Schutzstreifens mit schweren Fahrzeugen ist im Vorfeld mit dem Beauftragten der Creos Deutschland GmbH abzu-

stimmen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Die Aufstellung von Krananlagen und anderen schweren Geräten muss grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens erfolgen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.

2.2 Telekommunikationsinfrastruktur

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH einzufordern. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen um rechtzeitige Kontaktaufnahme gebeten.

3 Hinweise zur Siedlungsentwässerung

3.1 Oberflächenwasser

- Vorsorglich weist die Landwirtschaftskammer darauf hin, dass mit evtl. Entwässerungsmulden zur Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbewirtschaftung ein ebenerdiger Mindestabstand von 1 m zu umliegenden verbleibenden Nutzflächen einzuhalten ist.
- Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung - Infiltration - Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird von der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz hingewiesen.

3.2 Schmutzwasser

Sollte eine Metzgerei oder vergleichbares verwirklicht werden, weisen die Verbandsgemeindewerke Leiningerland auf folgende Normen für Abscheider Anlagen (Fettabscheider) hin:

- DIN EN 1825 (Teil 1 und 2) Bau-, Funktions- und Prüfgrundsätze
- DIN 4040 Teil 100 Anforderungen an die Anwendung von Abscheider Anlagen (z.B. Betriebstagebuch, Prüfberichte)
- E DIN 4040-100:2014-10

Grundsätzlich gilt:

Fettabscheider Anlagen unterliegen einer Eigenkontrolle nach DIN 4040-100, dabei ist die Funktionsfähigkeit und Zustand der Anlage mind. monatlich von einem Sachkundigen zu kontrollieren und jährlich von einem Sachkundigen zu warten.

Die Anlagen sind vor der Inbetriebnahme und danach in Abständen von 5 Jahren von einem Fachkundigen zu prüfen.

Des Weiteren ist die genaue Anschlussposition der Abwasserbeseitigungseinrichtung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

4 Hinweise zum Themenbereich Starkregen / Hochwasserschutz

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Leiningerland und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.

5 Hinweise zu archäologischen Fundstellen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Gräber und Siedlungsfunde der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Hettenleidelheim 1).

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 entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

- 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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Direktion Landesarchäologie 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 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 3 Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 4 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Direktion Landesarchäologie Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach

Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren / Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

- 5 Die Direktion Landesarchäologie weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

6 Hinweise zum Themenbereich Verkehr

Seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird um die Beachtung folgender Hinweise und Empfehlungen gebeten:

- Die Ausführungsplanung der Umgestaltungen im Bereich der K 35 ist dem Landesbetrieb Mobilität Speyer rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem LBM Speyer eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen. Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.

Die Bauüberwachung behält sich der Landesbetrieb Mobilität Speyer vor.

Die gesamten Kosten der Maßnahme einschließlich aller Folgekosten (z.B. Markierung, Beschilderung) im Zuge der K 35 gehen zu Lasten der Gemeinde Hettenleidelheim bzw. des Vorhabenträgers. Der Straßenbaulastträger ist kostenneutral zu halten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit dem Bau erst nach Genehmigung der Ausführungspläne und Abschluss der Vereinbarung begonnen werden darf.

- Von der Kreisstraße 35 zum Baugebiet darf erst nach Fertigstellung der verkehrsgerechten Anbindung Zufahren werden.
- Sollte sich die neue Einmündung als Unfallauffälligkeitsstelle entwickeln, oder es verkehrlich notwendig werden, so sind die dann notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer von und zu Lasten der Gemeinde zu realisieren.
- An der Einmündung in die K 35 ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 / RAS06 in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
- Der Kreisstraße 35 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße ist auch weiterhin sicherzustellen.
- Negative Auswirkungen des Sondergebiets (z.B. Blendung) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.
- Das Lichtraumprofil der K 35 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.
- Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der K 35 darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
- Sollten Schäden an der Straße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Gemeinde Hettenleidelheim bzw. des Vorhabenträgers.
- Das Umleitungskonzept ist rechtzeitig mit dem LBM Speyer abzustimmen.

- Auch während der Bebauung des Gebietes darf die K 35 nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 41 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.
- Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 30 m zur Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind uns rechtzeitig (mindestens 6 Wochen vor Baubeginn) die Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung vorzulegen.

7 Hinweise zum Themenbereich Lichtplanung

Bezüglich einer modernen insekten- und naturschutzgerechten Lichtplanung zur Bekämpfung der Lichtverschmutzung wird auf die Handlungsempfehlung „Umweltfreundliche und nachhaltige Straßenbeleuchtung, Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Hessen e.V.“ verwiesen.

8 Hinweise zum Themenbereich Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum; uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

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

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

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

D ANLAGEN**1 Pflanzlisten gemäß Fachbeitrag Naturschutz**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

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

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

Pflanzliste A, Begrünung der Versickerungsmulden und Gebietseingrünung**Maßnahme M1 und M2****Bäume**

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

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche

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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (<i>Früchte im Rohzustand schwach giftig</i>)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 150-200 cm

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

Pflanzliste B, Bäume zur Anpflanzung auf der Parkplatzfläche**Maßnahme M3****Bäume**

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

Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

E AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Hettenleidelheim den

.....

Steffen Blaga

(Ortsbürgermeister)