
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AM KREUZ"

DER GEMEINDE MERTESHEIM

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Der Gartenbaubetrieb Bender, eine in der Gemeinde Mertesheim ansässige Firma, ist durch die Ausweitung der betrieblichen Tätigkeiten gezwungen, den jetzigen Betriebsstandort zu verlassen, um eine auch räumliche Betriebserweiterung zu ermöglichen. Der derzeitige Standort innerhalb des Ortes führte zudem in der Vergangenheit zu Nutzungskonflikten mit der umliegenden Bebauung (z. B. durch Emissionen der Nutzfahrzeuge und durch die Enge der Ortslage). Es wurde ein neuer Standort innerhalb der Gemeindegrenzen von Mertesheim gesucht, da sowohl die Firma als auch die Gemeinde großes Interesse daran haben, den Firmensitz in der Gemeinde zu belassen. Die Firma Bender ist in Besitz einer Fläche, die nördlich des Siedlungskörpers von Mertesheim liegt und größtmäßig zu den Erweiterungsabsichten passt. Die Fläche befindet sich im Außenbereich und hat direkten Anschluss an die Landstraße L 395. Eine rechtliche Sicherung der Neuordnung und Überplanung der Fläche wurde notwendig.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Gemeinderat der Gemeinde Mertesheim am 13.05.2004 den Beschluss zur Aufstellung des qualifizierten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Am Kreuz".

2. Entwicklung des Bebauungsplans aus übergeordneten Planungen, insbesondere dem Flächennutzungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004 weist die Plangebietsfläche als Vorrangbereich für die Landwirtschaft und als Bestandteil des Regionalen Grünzuges aus. Die Fläche grenzt an den Naturpark Pfälzerwald an und liegt innerhalb einer für die Trinkwasserversorgung langfristig in Betracht kommenden Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima (schutzbedürftiger Bereich, Stufe 2 und 3). Eine Bebauung der avisierten Fläche ist derzeit nicht vorgesehen.

Da der überplante Bereich wie oben genannt im Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt, wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welchem mit Schreiben vom 29.08.2006 durch die SGD Süd abgeschlossen und positiv bestätigt wurde.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wurde mit Beschluss vom 27.09.2006 geändert, so dass die hier vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans werden in der hier vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die geplanten, nicht kompensierbaren Eingriffe werden an anderer Stelle ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Landespflegerischen Beitrag zum Umweltbericht entwickelt. Der Landespflegerische Beitrag zum Umweltbericht berücksichtigt dabei die Vorgaben der landespflegerischen Zielvorstellungen zum Flächennutzungsplan.

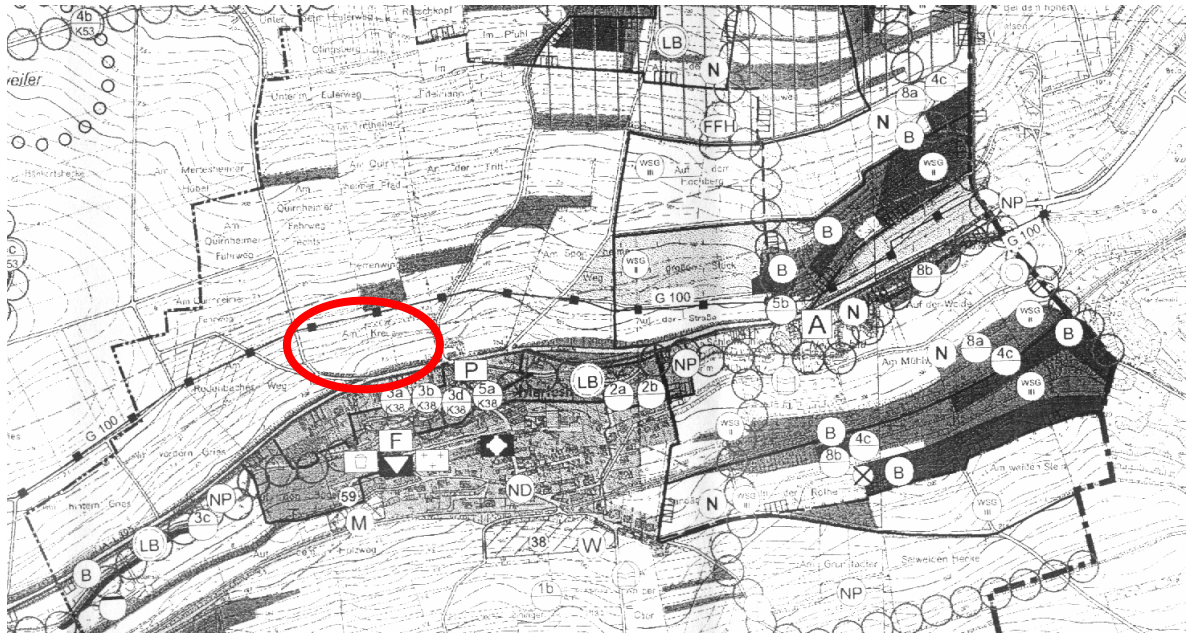


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, 2001.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Flächennutzungsplan ist die vorliegende Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Gemeinde Mertesheim und ist über ein kurzes Straßenstück an die Eistalstraße (L 395) angeschlossen. Er umfasst die Flurstücke 725, 726/3 sowie Teile des Flurstücks 443/2 (L 395). Der genaue Geltungsbereich ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

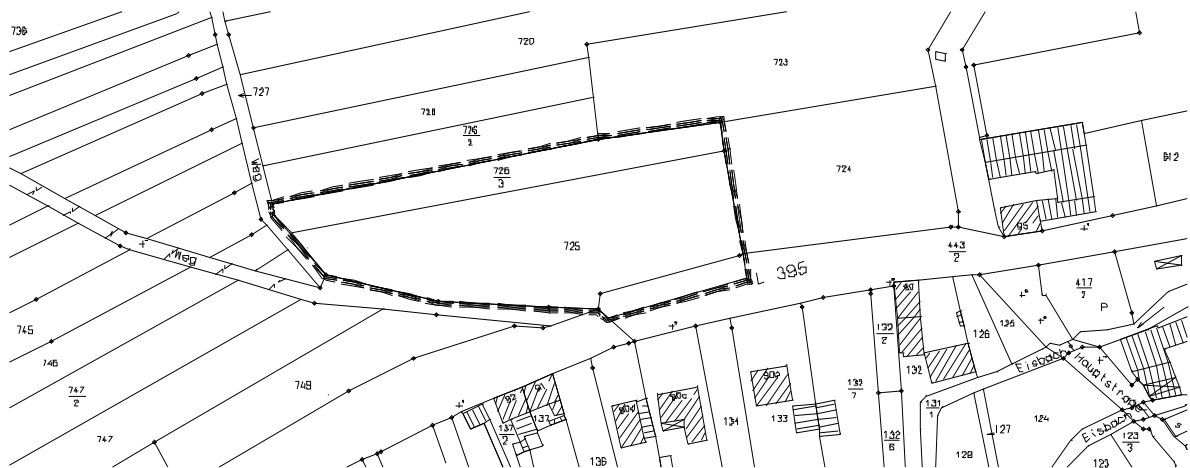


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Als Ersatzfläche wird ein Teil des Flurstückes 740 herangezogen, das sich etwa 3 km südwestlich des oben genannten Geltungsbereiches befindet. Das gesamte Flurstück 740 hat eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt oberhalb der Bahnlinie zwischen Mertesheim und Ebertsheim am Nordhang über der Papiermühle. Ein ca. 0,7

ha großer Teilbereich der Fläche (von Westen her) ist bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am Leininger Pfad“ der Gemeinde Mertesheim als Ersatzfläche mit der Vorgabe der Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt worden. Die Ersatzfläche für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt sich nach Osten hin an und umfasst ca. 0,27 ha.

4. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung

Die Fläche ist eine ehemalige landwirtschaftliche Fläche, die derzeit brach liegt und direkt über die L 395 angedient werden kann. Sie wird bereits zum Teil als Lagerfläche für Material und Maschinen des Garten- und Landschaftsbaubetriebes Bender genutzt.

Umgebende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Westen weitere Landwirtschaftsflächen an. Weiter im Osten liegt ein Aussiedlerhof. Nach Süden schließt die L 395 sowie der Siedlungsbereich der Gemeinde Mertesheim mit gemischten Bauflächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich der Verkehrsanschluss der Gemeinde Mertesheim an die Landstraße (Anschluss der Hauptstraße) sowie der Anschluss des nördlich der L 395 gelegenen Aussiedlerhofes, so dass die nächsten Einmündungssituationen der Landesstraße in ca. 130 m Entfernung bestehen.

Topographie

Das Gelände steigt von Süden nach Norden von ca. 155,60m ü NN auf ca. 166,30m ü NN an. Die Fläche, die das betrieblich genutzte Firmengelände aufnehmen soll, hat dabei einen Höhenversatz von max. 6 m. Der sonstige Höhenunterschied wird von Böschungen im Norden und Süden des Geländes aufgefangen.

Äußere Erschließung des Gebietes

Das Plangebiet und die Gemeinde Mertesheim sind über die L 395 an die Stadt Grünstadt und damit an die Autobahn A 6 (Kaiserslautern-Mannheim) angeschlossen. Mertesheim liegt an der Bahnstrecke Grünstadt - Enkenbach-Alsenborn.

Bestehende Planungsvorgaben

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz von 2004 weist die Plangebietsfläche als Vorrangbereich für die Landwirtschaft und als Bestandteil des Regionalen Grünzuges aus. Die Fläche grenzt an den Naturpark Pfälzerwald an und liegt innerhalb einer für die Trinkwasserversorgung langfristig in Betracht kommenden Fläche mit besonderer Bedeutung für das Klima (schutzbedürftiger Bereich, Stufe 2 und 3).

Da der überplante Bereich wie oben genannt im Regionalen Grünzug sowie einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft liegt, wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welchem mit Schreiben vom 29.08.2006 durch die SGD Süd abgeschlossen und positiv bestätigt wurde.

Auf Grundlage der Zielabweichung wurde der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land angepasst. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung

Planungsvorgaben

Das geplante Gewerbegebiet, das zur Verwirklichung des Gartenbaubetriebes dienen soll, soll sich möglichst konfliktfrei in die Umgebung einbinden. Dies beinhaltet sowohl die entstehenden Emissionen (Lärm, Geruch, Schadstoffeintrag, etc.) als auch die optische Wirkung, die sich durch die erhöhte Lage der geplanten Bebauung über der Landstraße und der sonstigen Ortslage ergibt. Eine wirkungsvolle Eingrünung des Betriebsgeländes - besonders nach Süden zur Ortslage - ist daher anzustreben. Zudem sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die eine störende Wirkung der Bebauung und der Lagerflächen weitestgehend vermeiden.

Die Anbindung an die L 395 ist so zu gestalten, dass ein sicheres und störungsfreies Ein- und Ausfahren des Pkw-Verkehres und der Betriebsfahrzeuge gewährleistet ist. Die Entwurfsplanung der Zufahrt, die als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde, wurde deshalb mit dem Landesbetrieb für Straßen und Verkehr, Speyer abgestimmt.

Erschließungsflächen

Das Gebiet soll mit einem neuen direkten Zugang zur L 395 erschlossen werden. Eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Mobilität ist erforderlich, da das Gebiet an eine qualifizierte Straße anschließt.

Nutzung

Die Fläche soll als Gartenbaubetrieb mit Lagerflächen genutzt werden. Der Bau eines Wohngebäudes für den Betriebsinhaber ist vorgesehen.

Von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der L 395 ist eine „Anbaufreie Zone“ (Bauverbotszone) von 20 m einzuhalten, in der auch keine Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Zu den Landwirtschaftsflächen sind die rechtlich festgelegten Abstände entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz einzuhalten.

Bebauung

Die Bebauung soll nicht störend hervortreten. Daher sind Festsetzungen zu treffen, die die äußere Kubatur und die Einbindung der Bebauung durch Begrünung festlegen. Um eine maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind für die Bauhöhen - aber auch für die Lagerhöhen - Maximalmaße festzusetzen.

6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung

6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt für den Kraftverkehr ausschließlich über die L 395 und die angeschlossene Verkehrsfläche. Die Anbindung an die L 395 wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer neu gestaltet, so dass eine sichere Einmündung gewährleistet wird. Der Anschlussbereich der Grundstückszufahrt an die Landesstraße darf dabei auf einer Länge von 15 m eine Höchstlängsneigung von 5 % nicht überschreiten. Für die Erschließung des Gebietes wird entsprechend den Plänen des Ingenieurbüros Schmieling ein Stich auf das Gelände von 5,50 m Breite herzustellen sein.

Des Weiteren wurde für die Zufahrt auf das Betriebsgelände ein etwa 20 m breiter Bereich von dem umlaufenden Pflanzstreifen freigehalten und als Zufahrtsbereich festgesetzt. Innerhalb der Betriebsfläche erfolgt die Erschließung auf privaten Wegen.

Die Standsicherheit der Böschung entlang der L 395 ist zu gewährleisten. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer auf der L 395 ist auszuschließen. Das Lichtraumprofil der L 395 ist freizuhalten.

Sichtdreieck

Mit dem Anschluss an die L 395 ist das Gebiet an klassifizierte Straßen angeschlossen. Die Richtlinien zur Ausbildung von Sichtdreiecken müssen deshalb besonders beachtet werden.

Der Abschnitt 2.7.2 der RAS-Q ist beim Anpflanzen der Bäume und bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der L 395 zu berücksichtigen.

Toranlage

Eine geplante Toranlage im Bereich der Zufahrt zum Grundstück wird so angeordnet, dass ein ausreichender Abstand von der Landesstraße eingehalten wird. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Landesstraße 395 vermieden werden.

Ruhender Verkehr

Alle Stellplätze für Bewohner, Kunden und Personal der Betriebsstätte sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten und entsprechend der Festsetzungen einzugrünen.

6.2 Technische Infrastruktur

Da nördlich der L 395 bisher keine Bebauung vorgesehen war, ist davon auszugehen, dass der Bereich des Geltungsbereiches nicht an die technische Infrastruktur angeschlossen ist. Entsprechende Einrichtungen (Wasserver- und -entsorgung, Energieversorgung, etc.) sind herzustellen.

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen auf dem Grundstück zurückgehalten und verdunstet oder versickert werden. Ein siedlungswasserwirtschaftliches Konzept wurde erarbeitet. Dieses sieht vor, die anfallenden Oberflächenwässer auf dem Grundstück zurückzuhalten und dort in Mulden aufzufangen, zu versickern und ggf. zu verdunsten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Zufahrt des Gewerbegrundstücks ist im Rahmen der Ausbauplanung so zu entwässern, dass es der klassifizierten Straße nicht zugeführt wird. Eine Abstimmung des siedlungswasserwirtschaftlichen Konzeptes mit dem Landesbetrieb Mobilität hat stattgefunden. Der Landesstraße wird kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt.

Das siedlungswasserwirtschaftliche Konzept wurde mit den Verbandsgemeindewerken abgestimmt. Die Verbandsgemeindewerke haben dem Entwässerungskonzept zugestimmt.

Im Rahmen der Tiefbauplanung und der siedlungswasserwirtschaftlichen Ausbauplanungen werden die entsprechenden Systeme (Mulden, Versickerung über die belebte Bodenzone etc.) in ausreichender Dimensionierung und naturnaher Gestaltung eingeplant und weiter konkretisiert.

Auf der Grundlage des zuvor genannten Konzeptes werden keine Regen- bzw. Oberflächenwässer in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Für die Versickerung entsprechend dem siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept ist ein entsprechender Antrag gemäß § 27 Abs. 1 LWG bzw. eine Genehmigung § 54 LWG bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd gestellt bzw. beantragt.

Das anfallende Schmutzwasser soll in das örtliche Kanalsystem eingeleitet werden.

6.3 Nutzung des Gebietes

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, in dem ausschließlich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb (mit Straßen- und Tiefbau) mit zugehörigem Wohnhaus zugelassen ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit eindeutig dem geplanten Vorhaben angepasst, eine anderweitige Gewerbeansiedlung ausgeschlossen.

6.4 Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Um eine Einbindung der Bebauung aber auch eine optimale Nutzung des Baugebietes für gewerbliche Betriebszwecke gewährleisten zu können und unter Berücksichtigung der Erfordernisse, die sich durch die geplante Nutzung ergeben, wurde für den Bereich A die maximale Firsthöhe auf 9,50 m über dem bestehenden Geländeverlauf (Höhen über Niveaunull als Bezugshöhen) festgesetzt. Für den Bereich B wurde die maximale Firsthöhe von 7,50 m über dem bestehenden Geländeverlauf (Höhen über Niveaunull als Bezugshöhen) festgesetzt, um der ex-

ponierten Lage der Fläche - besonders nach Westen in Richtung Eisenberg- Rechnung zu tragen. Diese Höhe gilt auch als Maximalhöhe für feste Kräne und weitere sonstige Fördereinrichtungen.

Durch die festgesetzte Bezugshöhe wird sichergestellt, dass die bauliche First- bzw. Gebäudehöhe dem Geländeverlauf angepasst ist und eine maximale Höhe über dem Geländeniveau nicht überschritten wird. In Verbindung mit der Festsetzung zur Dachneigung, die auch Flachdächer für Hallenbauten zulässt, ist durch die genannten Festsetzungen eine maximale äußere Kubatur der einzelnen Gebäude gegeben.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so angeordnet, dass dem ansiedelnden Betrieb ausreichend Fläche zum Bau der erforderlichen Betriebsgebäude und zur Errichtung des Wohngebäudes angeboten wird.

Der Ausweisung der Bauflächen liegt ein Entwurf des Ingenieurbüros Schmihing zu Grunde, der von Seiten der Regionalplanung und der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land als bevorzugte Variante gewählt wurde.

Bei der Variantenauswahl wurde neben der Problematik der Erschließung des Gebiets mit Anschluss an die L 395, insbesondere auf die Stellung der baulichen Anlagen und die zu erwartenden Emissionen abgestellt. Dadurch soll eine mögliche Belastung der angrenzenden Baugebiete vermieden werden.

6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer sind wegen ihrer zu erwartenden großflächigen Ausbildung von besonderer Bedeutung für das entstehende städtebauliche Bild. Die Festsetzungen über Dachform und Dachneigung sowie zum Einbezug möglicher Kräne oder Fördereinrichtungen in die maximale First- und Gebäudehöhe sind so gewählt, dass negative Auswirkungen auf die Gestaltung unterbunden werden sollen, und trotzdem den technischen und organisatorischen Erfordernissen der geplanten Nutzung entsprechen werden kann. Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zu den Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen).

Bei der Standortwahl von Müllbehältnissen muß aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden, dass diese an schattigen, kühlen Plätzen aufgestellt werden.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Beitrag zum Umweltbericht erstellt. Die darin empfohlenen Maßnahmen sind in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan integriert. Eine starke Eingrünung des Gebietes wird dadurch gewährleistet.

Eingriffe werden - soweit möglich - vermieden. Nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen werden einerseits im Plangebiet und andererseits außerhalb des Plangebietes verbindlich ausgewiesen.

Die getroffenen Eingrünungsfestsetzungen stellen sicher, dass eine Einbindung der Neubaufäche in das landschaftliche Gefüge möglich wird. Die festgesetzten Maßnahmen sind unbedingt im Vollzug durch geeignete Verwaltungs- und vertragliche Maßnahmen durchzusetzen.

Die Oberflächenwässer sind auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. In der siedlungswasserwirtschaftlichen Planung und in der Tiefbauplanung ist dies umgesetzt und zu realisieren. Der Eingriff in den Wasserhaushalt bei einer Bebauung des Gebiets soll so gering wie möglich gehalten werden. Bei einer Nutzung von Dachablaufwasser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Die anfallenden Oberflächenwässer sollen innerhalb des Gebietes in Sickermulden zurückgehalten werden und dort versickern oder verdunsten. Spezielle Versickerungseinrichtungen sind nicht geplant. Sollten dennoch spezielle Versickerungseinrichtungen gebaut werden, muss darauf hingewiesen werden, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Das siedlungswasserwirtschaftliche Konzept ist mit dem Landesbetrieb Mobilität abgestimmt.

Durch die im Landespflegerischen Beitrag zum Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist der vorgesehene Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbar. Es müssen ca. 0,27 ha Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden.

Als Ersatzfläche wird ein Teil des Flurstücks 740 aus Mertesheimer Gemarkung herangezogen. 0,7 ha des etwa 1,4 ha großen Flurstückes wurden für Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes „Am Leininger Pfad“ als Streuobstwiese angelegt. Als Ersatzmaßnahmen für vorliegenden Bebauungsplan soll die geplante Streuobstwiese um 0,27 ha nach Osten erweitert werden. Die Fläche soll als 1-schürige Wiese bewirtschaftet werden. Es soll 1 standortgerechter, heimischer Obstbaum pro 100 m² Fläche auf der Fläche gepflanzt werden.

Die Ortsgemeinde Mertesheim hat ein zusätzliches Grundstück erworben, um die Zugänglichkeit zur geplanten Ersatzfläche sicherzustellen und nachhaltig zu verbessern. Die Wiesen sollen durch eine extensive Weidewirtschaft mit Schafen freigehalten werden. Die Gemeinde hat einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen und die Pflegemaßnahmen gesichert.

6.7 Immissionsschutzrechtliche Aspekte

Zwei Beurteilungsrichtungen sind bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu betrachten und bei der städtebaulichen Entscheidung zu bewerten:

1. Gehen von der geplanten gewerblichen Nutzung Schallemissionen aus, die bei Gebäuden, insbesondere mit Wohnnutzung, schädliche Wirkungen erzielen?
2. Wirken auf das Plangebiet Schallemissionen, die bei der geplanten gewerblichen Nutzung, insbesondere der ebenfalls zugelassenen Wohnnutzung, schädliche Wirkungen erzielen?

Zur Beantwortung von Frage 1 wird in Anlehnung an die TA-Lärm festgestellt, dass die geplante gewerbliche Nutzung keine Schallemissionen verursacht, die in der Nachbarschaft schädlich sind, da die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm deutlich um mehr als 6 dB(A) unterschritten werden.

Zur Beantwortung von Frage 2 wird in Anlehnung an die DIN 18005 festgestellt, dass die Orientierungswerte um bis 2,3 dB(A) aufgrund des Straßenverkehrslärms der L 395 überschritten sind. Ein passiver Schallschutz ist erforderlich und muss entsprechend des vorliegenden Lärmpegelbereiches IV anhand der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' vom November 1989 (Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag, Berlin u. a. 1989) dimensioniert werden.

6.8 Altlasten

Für den genannten Bereich sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Des Weiteren wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit keine Verdachtsmomente vorgetragen.

Sollten im Rahmen der Bauausführung Altlastenverdachtsmomente zu Tage treten, ist dies umgehend der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt / Weinstraße zu melden.

7. **Bodenordnung**

Für die Ordnung von Grund und Boden ist eine freiwillige Bodenordnung vorgesehen.

8. **Flächenbilanz**

Fläche des Geltungsbereiches	ca. 5.840 m ² (100 %)
Verkehrsfläche	ca. 360 m ² (6,2 %)
Private Grundstücksfläche	ca. 5.480 m ² (93,8 %)
davon:	
Eingrünung	ca. 1.540 m ² (26,4 %)
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	ca. 1.020 m ² (17,5 %)
sonstige überbaubare Fläche	ca. 1.936 m ² (33,2 %)
Versickerungsfläche	ca. 245 m ² (4,2 %)
geplante Stichstraße	ca. 360 m ² (6,1 %)
sonstige Freiflächen	ca. 379 m ² (6,4 %)
 externe Ersatzfläche	 ca. 2.700 m ²

9. Kosten der Erschließung (Stand April 2004)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 0,2 Mio. Euro. Grunderwerbskosten sind dabei nicht berücksichtigt.

10. Empfehlungen und Hinweise

Hinweise

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Die Keller sind gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte von Gehölzen in ausreichendem Umfang freizuhalten.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung (gilt ebenso ggf. für die Ausgleichsflächen) zu achten. Beschädigungen dieser sind im Rahmen der Bauausführung zu vermeiden. Des Weiteren muss der jederzeit ungehinderte Zugang aus betrieblichen Gründen möglich sein. Die Bauausführenden haben sich über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen zu informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen, entsprechend geltenden DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen:

Archäologische Denkmalpflege

1. Bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) hat der Planungsträger, sowie für spätere Erdarbeiten der Bauträger / Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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 entbindet den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflage zu übernehmen. Die Anforderungen der Denkmalpflege bezüglich der Baudenkmäler sind außerdem einzuhalten.

Die Lage der Aufenthaltsräume im Grundriss ist so zu wählen, dass sie entweder nicht an einer durch Schall betroffenen Fassadenseite liegen, oder dass sich keine notwendigen Fenster an der betroffenen Fassadenseite befinden, wenn die Belüftung auch über andere Fenster sichergestellt werden kann.

Im Plangebiet kann aufgrund der nach Norden hin ansteigenden Hanglage Außenbereichswasser bzw. Erosionsmaterial anfallen.

Die Ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Wasser und Abfallrechts hinzuweisen:

SGD-Süd, Regionalstelle WAB

1. Wasserversorgung
Die Versorgung hat durch die öffentliche Wasserversorgung zu erfolgen, die auch für das geplante Baugebiet ausreichend bemessen ist.
2. Wasserschutzgebiete
Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.
3. Abwasserbeseitigung
Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigung anzuschließen. Die Leistungsfähigkeit der Reinigungsanlage ist ausreichend.
Fremdwasser, z. B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden. Auf die im Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 08. Dezember 1993 genannten Grundsätze zur Abwasserbeseitigung in Rheinland-Pfalz wird verwiesen. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 (2) LWG möglichst in der Fläche zu halten.
Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.
4. Abfall / Altlasten
Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Altstandorte wurden noch nicht erfasst. Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz-/altlastenrechtlichen Überwachung. Entsprechendes gilt für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen.

Anhaltspunkte für das Vorliegen einer altlastenverdächtigen Fläche bestehen bei einem Altstandort, wenn auf dem Grundstück über längeren Zeitraum oder in erheblicher Menge mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde und die jeweilige Betriebs-, Bewirtschaftungs- oder Verfahrensweise oder Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermuten lassen. Zur Klärung, ob solche Anhaltspunkte im Falle des besagten Bebauungsplanes vorliegen, bitten wir um historische Erkundung (Befragungen, Auswertung von Akten, Karten, bestehende Informationen über den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen). Falls sich relevante Ergebnisse ergeben, bitten wir um Benachrichtigung, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass Altablagerungsflächen erst nach Entlassung aus der abfallrechtlichen Überwachung in das Plangebiet aufgenommen werden können. Zuständig für Entlassung ist die SGD Süd.

Die verkehrsgerechte Anbindung des Geländes ist vor bzw. zeitgleich mit der Bebauung bzw. der Nutzung des Gebietes herzustellen, auf jeden Fall jedoch vor Inbetriebnahme des Garten- und Landschaftsbaubetriebes (mit Straßen- und Tiefbau).

Der L 395 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser und kein gesammeltes Abwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der Landesstraße ist weiterhin zu gewährleisten.

Verschmutzungen der Landesstraße auch während der Bauzeit sind zu vermeiden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Die Standsicherheit der Böschungen entlang der L 395 ist zu gewährleisten, so dass zu keiner Zeit die Verkehrsteilnehmer gefährdet werden und die Unterhaltung bzw. der Betrieb der L 395 beeinträchtigt oder gefährdet wird. Auch durch Bau, Betrieb und Unterhaltung des geplanten Regenrückhaltebeckens dürfen keine Gefahren und Beeinträchtigungen sowohl für die Landwirtschaft als auch für die Verkehrsteilnehmer entstehen. Sollten dennoch Schäden auftreten, so geht deren Beseitigung zu Lasten des Verursachers.

Die eingetragene Bauverbotszone gemäß § 22 (1) LStrG von 20 m ist einzuhalten. Dies gilt auch für die Errichtung eines Kranes und weiterer sonstiger Fördereinrich-

tungen sowie für Werbung. Im Übrigen bedarf es zur Errichtung von Werbeanlagen in einem Abstand bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße der Zustimmung bzw. Genehmigung des LBM Speyer.

Das Lichtraumprofil der Landesstraße ist freizuhalten.

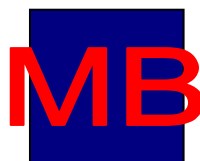
Empfehlungen

Die Pflanzungen sind über mindestens 3 Jahre zu pflegen und insbesondere zu bewässern.

Gehölzpflanzungen im Privatbereich sollten möglichst mit heimischen Gehölzen durchgeführt werden.

Der Landespflegerische Beitrag zum Umweltbericht sowie der Umweltbericht sind Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

**Aufgestellt im Auftrag der
Fa. Bender GmbH für die
ORTSGEMEINDE MERTESHEIM
durch**



Matthias Braun, Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
Virchowstraße 23, 67227 Frankenthal
Bgm.-Trupp-Str. 11, 67069 Ludwigshafen
Tel.: 06233-366566 u. 0621-6579266, Fax: 06233-366567

Frankenthal, im März 2008/S175/BG080312