



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ Textliche Festsetzungen

Entwurf | 21.02.2022



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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 textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ (§ 11 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet „Lager- und Produktionshalle“ festgesetzt.

Zulässig im SO sind:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung weinbaulicher Erzeugnisse sowie
- Flächen und Gebäude zur Lagerung weinbaulicher Erzeugnisse,
- Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- weitere gewerbliche Nutzungen, die der Zweckbestimmung der weinbaulichen Lager- und Produktionshalle dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

2.1 Begriffsbestimmungen

Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Normalhöhenull 0,0 m NHN bestimmt.

Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GH_{max})** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

2.2 Grundflächenzahl

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 0,7 zulässig.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, die wie folgt definiert wird: Im Sinne einer offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen die Gebäude keiner Längenbeschränkung.

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Eine Unterkellerung der Gebäude im Plangebiet ist unzulässig.

Gebäude innerhalb des Plangebiets sind um mindestens 0,30 m zum Geländeniveau erhöht zu errichten. Als unterer Bezugspunkte dienen hierzu die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen über Normalnull.

Gebäude sind durch Bauvorsorgestrategien hochwassersicher zu errichten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Grünstadt zu belasten.

Das Recht innerhalb der Fläche „G/F/L“ umfasst die Befugnis zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich notwendiger Schachtbauwerke sowie die Befugnis, die belastete Fläche zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.

6. 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)

Schalltechnisch relevante Einzelanlagen im Freien wie z.B. Lüfter und Kühlaggregate sind an nach Südosten gerichteten Fassaden anzuordnen.

Schalltechnisch relevante Einzelanlagen, Öffnungen und öffentbare Fenster von Betriebsräumen, in denen schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge stattfinden, dürfen nicht an den nach Nordwesten gerichteten Fassaden angeordnet werden.

Ausnahmsweise können schalltechnisch relevante Einzelanlagen, Öffnungen und öffentbare Fenster von Betriebsräumen, in denen schalltechnisch relevante Betriebsvorgänge stattfinden, an den nach Nordwesten ausgerichteten Außenfassaden angeordnet werden, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand gewährleistet wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Im Genehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Landespflegerische / Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 1

7.1.1 Maßnahme M1 - Eingrünung des Plangebietes

M1a

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche **M1a** ist eine einreihige Strauchhecke entlang der Grundstücks-

grenze mit gebietsheimischen Sträuchern zu entwickeln. Weiterhin sind mindestens 10 Bäume I. Ordnung in einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen. Auf der Fläche sind naturnah gestaltete Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Diese Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte zu begrünen. Die Pflegegänge zur Freihaltung der Mulden sind auf das wasserwirtschaftlich erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe (frühestens ab September) durchzuführen.

M1b

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche **M1b** sind naturnah gestaltete Mulden zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Diese Bereiche sind mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte zu begrünen. Die Pflegegänge zur Freihaltung der Mulden sind auf das wasserwirtschaftlich erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe (frühestens ab September) durchzuführen. Um die Mulden sind mindestens 5 Bäume I. Ordnung in einem Abstand von 10-15 m zu pflanzen.

Die Bereiche, die nicht zur Herstellung von Versickerungsmulden benötigt werden, sind dicht mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

M1c

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Fläche (M1c) sind mehrreihige Hecken mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind mindestens 5 % Bäume I. Ordnung, 10 % Bäume II. Ordnung und 85 % Sträucher zu pflanzen.

Die Anlage einer Trafostation ist zulässig. Diese ist baulich oder durch Bepflanzung einzuhausen. An der Seite einer baulichen Einhausung, die in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist, muss eine Hecke in Höhe der Einhausung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einhausung angepflanzt werden. Alternativ kann die Einhausung mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste C in Kapitel E) begrünt werden.

Geeignete Gehölze sind der Pflanzliste A (siehe Kapitel E) zu entnehmen.

Die Gehölze sind in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Fertigstellung der Lagerhalle nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

Pflegemaßnahmen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Die Strauchgehölze sind bei Bedarf fachgerecht und sachgemäß zurückzuschneiden. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden, um die Sichtschutzwirkung sowie die landschaftliche Einbindungswirkung der Pflanzung dauerhaft zu gewährleisten.

Die Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchzuführen.

Die Anlage eines Zauns in blickdurchlässiger Form zur Einfriedung des Grundstücks ist zulässig. Die Einfriedung ist ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

7.1.2 Maßnahme M2 - Fassadenbegrünung und -gestaltung

Die nach Norden und Westen gerichteten Fassaden sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist mindestens alle 4 m eine Pflanze zu setzen (geeignete Pflanzen hierzu siehe Pflanzliste C im Anhang).

Als Fassadenfarben sind nur landschaftsangepasste Farben (d.h. erdverwandte Brauntöne bzw. Grüntöne) zulässig.

7.1.3 Maßnahme M3 - Artenschutz: Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind störungsintensive Bauarbeiten ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Avifauna durchzuführen. Zudem wird an dieser Stelle auf die gesetzlichen Vorgaben zur Entfernung von Gehölzbeständen ausschließlich außerhalb der Brutzeiten der Avifauna verwiesen.

Hinweis: Nähere Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben können dem Kapitel C Punkt 1 entnommen werden.

7.2 Landespflegerische / Artenschutzrechtliche Maßnahmen im Teilgeltungsbereich 2

7.2.1 Maßnahme Mex1

Das **Entwicklungsziel** auf den Flurstücken 1182, 1183, 1184 und 1189 der Flur 0 in der Gemarkung Asselheim („Goldberg“) mit einer Gesamtgröße von 3.292 m² sieht wie folgt aus:

- Entwicklung eines standorttypischen Biotopmosaiks aus magerer Wiese / Krautfluren mit wärmeliebenden Gebüsch in den Randbereichen als Verbundelement zur Gliederung und Belebung der Landschaft und Erweiterung des Biotopverbundes.
- Wiederherstellung / Freilegung der Trockenmauer als landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum

Entwicklungsmaßnahmen und -pflege

- Die vorhandenen, randlichen Heckenstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und der freien Sukzession zu überlassen, wobei ein Vordringen auf die Freifläche durch Rückschnitt ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar zu vermeiden ist.
- Die restlichen Bereiche sind von aufkommendem Gehölzbewuchs zu befreien und jährlich zu mähen / mulchen.
Gehölzschnitt und Mahdgut sind zu entfernen.
Auf Dünge- sowie Pestizideinsatz ist zu verzichten.
- Zur Freilegung der Trockenmauer ist die Busch- und Gehölzvegetation durch motormanuelle Erst-Entbuschung (durch Motorsäge und -sense) zu entfernen. Ausführungszeit: Anfang Oktober bis Ende Februar
Lücken sind mit örtlich vorhandenen Steinen oder mit sonstigem ortsüblichen Natursteinmaterial zu schließen.

8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den zu erwartenden Eingriffen im Teilgeltungsbereich 1 (Flurstück 304 teilweise der Flur 0, Gemarkung Asselheim) werden

- die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 selbst festgesetzten landespflegerische Maßnahme M1 sowie

- die innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 (Flurstücke 1182, 1183, 1184 und 1189 der Flur 0, Gemarkung Asselheim) festgesetzte landespflegerische Maßnahme Mex1 zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSsatzung IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANS)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB)

1.1 Materialien im Dachbereich

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5° Neigung) sind zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste B (siehe Kap. D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination von Dachbegrünung und Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

1.2 Fassadengestaltung

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

1.3 Anlagen zur Energie- und Warmwassergewinnung

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Sämtliche Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wand (Mauerwerk, Beton, Holz, Metall, Gabionen) ausgebildet werden oder als solche wirken.

C. WEITERE GESETZLICHE VORGABEN

1. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz u.a. Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Anbringung von Nist- und Fledermauskästen

Es wird empfohlen, an den neu zu errichtenden Hallen Nist- und Fledermauskästen (aufgesetzte oder hinter Putz liegende Kästen, z.B. der Fa. Schwegler (Schorndorf) oder vergleichbare Modelle anderer Hersteller) anzubringen.

Werden mehrere Quartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

Gemäß Stellungnahme des NABU Rheinland-Pfalz vom 21.06.2021 steht dieser bei Fragen zu Auswahl, Anbringung und Pflege der Kästen beratend und unterstützend zur Verfügung.

2. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die an das Plangebiet angrenzenden Vegetationsbestände (hier v.a. entlang des Eisbach) einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

3. Hinweise zu Telekommunikationsinfrastruktur

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH (Zentrale Planauskunft Südwest) 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 mit dem Bauherrensenservice gebeten.

4. Hinweise zu archäologischen Fundstellen

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Aus diesem Grund ergeben folgende Hinweise:

1. 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.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion 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 Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

5. Hinweise zu technischen Versorgungseinrichtungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.

Da das Versorgungsnetz der Pfalzwerke Netz AG ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht.

6. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag - Verdunstung - Infiltration - Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen. Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.

7. Hinweise zu Geländeauffüllungen

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 stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

8. Hinweise zu temporärer Grundwasserabsenkung

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

9. Radonvorsorge

Das Radonpotential ist lokal hoch (40 - 100 kBq/m³) und zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden.

(Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

E. PFLANZLISTEN

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

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird zudem auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

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, soweit der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Regelungen bestimmt. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		Beerenobststräucher:	
- 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	Hecken:	
Obstbäume:		- 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
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappelarten - Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

1. Pflanzliste A: Eingrünung des Plangebietes

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Rotweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball / Wasserschneeball

2. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer

Sedum spectabile „Herbstfreude“

Große Pracht-Fetthenne

Sedum spurium in Sorten

Kaukasus-Fetthenne

Sempervivum-Hybriden

Dachwurz-Hybriden

3. Pflanzliste C: Fassadenbegrünung und -gestaltung

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis in Sorten

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Lonicera henrii

Jelängerjelier

Parthenocissus spec.

Wilder Wein

Rosa spec.

Kletterrosen