

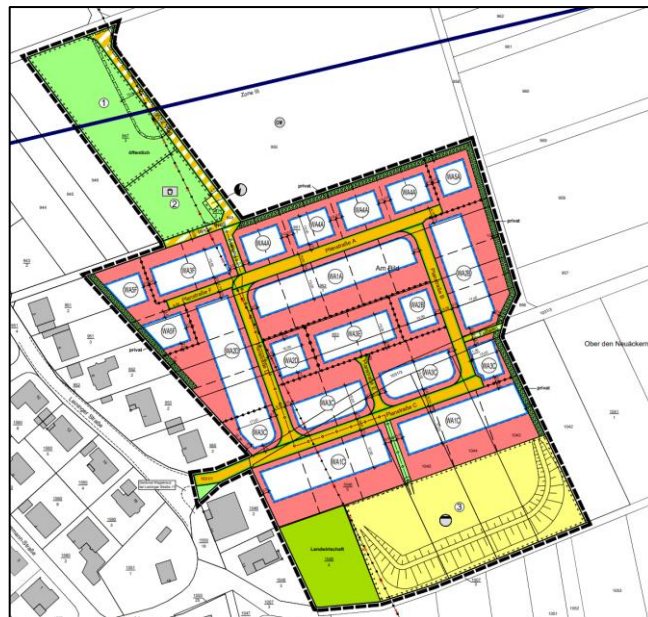


Bebauungsplan "Am Bild - 2021"

in der Gemeinde Wattenheim
Kreis Bad Dürkheim

Entwurf

Textliche Festsetzungen



Mai 2026





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Wattenheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Wattenheim
Tiefenthaler Weg 2b
67319 Wattenheim

Wattenheim,

den

Herr Carsten Brauer
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH
Albert-Schweitzer-Straße 84 a
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

Im Mai 2026



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4 BauNVO)

Für Teile des Geltungsbereiches wird die Art der baulichen Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1 X bis WA 5 X) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (X steht als Platzhalter für die als Bezugshöhe dienende Planstraße A bis F die im Höhenplan dargestellt sind).

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Bereich WA 1 X bis WA 5 X (Allgemeines Wohngebiet) richtet sich die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 4 (3) BauNVO, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden nicht zugelassen.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X bis WA 5 X) bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren durch Festsetzungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen gesteuert (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugshöhe, die im Höhenplan dargestellt ist, ist die Straßenachse der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (Planstraße A bis F gemäß Buchstabenergänzung bei der Nutzungsart in Planeintrag), gemessen in Höhe der Mitte der Straßenfront des Grundstückes senkrecht zur Straßenachse heranzuziehen, sofern nicht anders angegeben.

Folgende Festsetzungen gelten in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes:

	WA 1 X	WA 2 X	WA 3 X	WA 4 X	WA 5 X
GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
GFZ	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8



maximale Anzahl der Vollgeschosse	II	II	II	II	II
minimale Höhe baulicher Anlagen	-	-	-	-	-
maximale Höhe baulicher Anlagen	6,00 m* / 7,50 m	6,50 m* / 8,00 m	7,00 m* / 8,50 m	7,00 m* / 8,50 m	7,00 m* / 8,50 m

X: Bestimmung der Planstraße, die als Bezugshöhe, im Höhenplan dargestellt, heranzuziehen ist (im Planeintrag, A bis F)
*maximale Höhe baulicher Anlagen bei Flachdächern (0° bis 10°)

Im Gebiet WA 1 X wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf maximal 7,50 m, im Gebiet WA 2 X auf 8,00 m und in den Gebieten WA 3 X / WA 4 X / WA 5 X auf 8,50 m begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist auf Dächern gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe als der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt.

Bei Flachdächern (0° bis 10° Dachneigung) beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen im WA 1 X 6,00 m, im WA 2 X 6,50 m, im WA 3 X / WA 4 X / WA 5 X maximal 7,00 m. Als oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt des Daches festgesetzt.

Dabei dürfen untergeordnete Bauteile (z. B. Antennen, Entlüftungseinrichtungen, Kamine) die maximale Höhe geringfügig überschreiten, sofern dies technisch oder rechtlich erforderlich ist.

Für die Gebiete WA 1 X bis WA 5 X wird eine Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festgesetzt.

Eine Regelüberschreitung, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, in Höhe 25 von Hundert ist zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 X bis WA 5 X) sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Die Definition der Grundflächenzahl (GRZ) ist im § 20 Abs. 2 BauNVO definiert. Die Definition der Geschossflächenzahl (GFZ) ist in § 20 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Vollgeschoss ist nach landesrechtlichen Vorschriften in § 2 Abs. 4 LBauO definiert.



I.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Folgende Bauweise ist im Bebauungsplan zulässig:

	Bauweise	Haustypen
WA 1 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 2 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 3 X	offene	Einzel- und Doppelhäuser
WA 4 X	offene	Doppelhäuser
WA 5 X	offene	Einzelhäuser

I.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt.

I.4 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

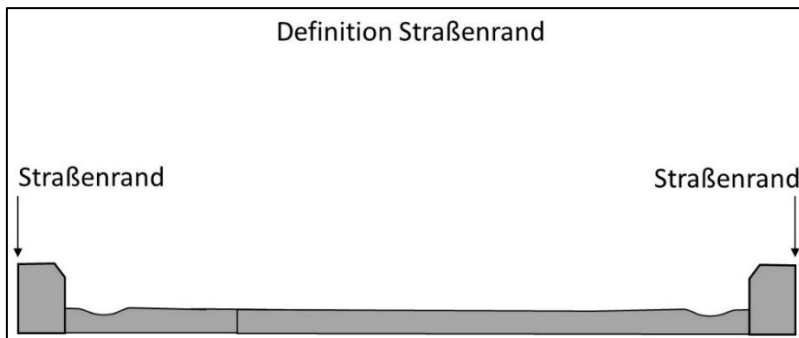
In den Gebieten WA 1 X bis WA 5 X sind oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (bauliche Anlagen gemäß § 2 LBauO sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, wie z. B. Müllsammelboxen, Teppichklopfstangen, Gartenhäuser, Geräteschuppen, Terrassen, Schwimmbäder, Briefkastenanlagen etc.), Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei müssen sie jedoch einen Mindestabstand von mindestens 5,0 m von der hinteren Grundstücksgrenze einhalten. Bei Eckgrundstücken gilt als hintere Grundstücksgrenze die vom Haupteingang parallel dahinterliegende Grundstücksgrenze.

Unterirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Garagen müssen einen Mindestabstand vom Straßenrand von 3,00 m einhalten. Ausnahmsweise ist auch eine Grenzbebauung am Straßenrand möglich. Die Garagenausfahrten müssen auf der Einfahrtseite einen Mindestabstand von 5,00 m zum angrenzenden Straßenrand, an der Grundstücksgrenze gemessen, einhalten. Carports sind von dieser Regelung ausgeschlossen. Der Straßenrand wird definiert als äußerster Punkt des Straßenbauwerkes (z. B. Oberkante Straßenbord). Er ist gleichzeitig die Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und angrenzender Nutzung (private Grundstücksfläche, Grünflächen etc.).

Der Straßenrand ist gleich der Straßenbegrenzungslinie und ist identisch mit der äußersten Kante der

Bordsteine des Straßenkörpers.



I.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Es werden Straßenflächen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Landwirtschaft" festgesetzt. Diese dürfen nur durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren werden.

Es werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg" festgesetzt. Diese sind dem fußläufigen Personenverkehr vorbehalten.

I.6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für die Wohngebiete WA 1 X bis WA 5 X wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen bei einer freistehenden Bebauung pro Wohngebäude/Einfamilienhaus auf zwei, bei Doppelhäusern pro Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

I.7 Landwirtschaftliche Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i.V. m. 18a BauGB)

Im Geltungsbereich werden landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Hier sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung nur landwirtschaftliche Nebenanlagen zulässig. Wohnnutzungen sind unzulässig.

I.8 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (Regenwasserbewirtschaftung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Zulässig sind hier alle technischen Einbauten, welche dem Zweck dienen.



I.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, die der Herstellung des Straßenkörpers dienen, sind auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksflächen entsprechend dem beigefügten Plan Anhang 3 zulässig.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

Dachformen werden nicht festgesetzt.

Dachbegrünung und Sonnenkollektoren auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude sind zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 7 LBauO).

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei Flachdächern ist auf 0° bis 10° festgesetzt.

II.2 Antennen und Werbeanlagen

Antennen:

Für jedes Gebäude ist nur eine Außenantenne und eine Satellitenanlage als Sammelanlage zulässig (§ 88 Abs. 1 Satz 6 i. V. m. § 52 LBauO).

II.3 Private Stellplätze

Gemäß § 47 LBauO i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24.07.2000 sind bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften mindestens zwei Stellplätze pro Wohnung zu errichten. Bei Ferienwohnungen und Fremdenzimmern ist pro Ferienwohnung oder Fremdenzimmer ein Stellplatz zu errichten.



III. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III.1 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

III.1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen bis spätestens ein Jahr nach Beendigung der Erschließungsarbeiten umzusetzen. Sollten Gehölze beschädigt oder entnommen werden, sind diese gleichartig zu ersetzen.

Fläche Nr. 1:

Es sind mindestens 10 Obstbäume der Artenliste B (3 x v., mD) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Des Weiteren sind folgende Auflagen einzuhalten:

- 1- bis 2-schürige Mahd, jedoch nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres
- Verbot von Umbruch, Düngung, Pestizideinsatz und Verdichtung.

Auf der verbleibenden Fläche ist eine naturnahe Wiese anzulegen (Initialansaat mit Rasentyp UG 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Grundmischung mit einer Initialansaat mit 5 g/m² [Biotopflächen/artenreiches Extensivgrünland])

Fläche Nr. 2 (Spielplatz):

Im Randbereich des Spielplatzes sind mindestens vier Bäume der Artenliste A oder B und 50 Sträucher (mindestens 2 x v.) der Artenliste D (mindestens ein Exemplar/2,25 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenfläche mit der Rasenmischung UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland; Grundmischung 5 g/m² einzusäen.

Fläche Nr. 3

Auf dieser südöstlich gelegenen Fläche ist in den Randbereichen eine lockere Bepflanzung mit mindestens sechs Laubbäumen (3 x v., mD) und 40 standortgerechten, heimischen Sträuchern (mindestens 2 x v.) anzulegen.

Es ist eine Grundmischung UG 9 -Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, 25 g/m² im Bereich des Regenrückhaltebeckens einzusäen.



Des Weiteren sind folgende Auflagen einzuhalten:

- 1- bis 2-schürige Mahd
- Verbot von Umbruch, Düngung, Pestizideinsatz und Verdichtung.

III.1.2 Artenschutz (Feldlerche)

Im Randbereich zum Geltungsbereich wurden im Rahmen der Kartierung zwei Feldlerchenreviere festgestellt.

Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Maßnahmen im Geltungsbereich zu ergreifen.

Als baubezogene Tätigkeiten, die Eingriffsqualität im Sinne des § 44 BNatSchG haben können, gelten insb.:

- Mess- und Absteckarbeiten im Rahmen der Bodenordnung
- Bodengutachterliche Tätigkeiten
- Baustelleneinrichtung
- Mess- und Absteckarbeiten im Zuge der baulichen Umsetzung (z.B. Bestandsleitungen, öffentliche Flächen)
- Aushub- und Erdarbeiten (z.B. Baufeldfreimachung)
- Bautätigkeiten zum Bau der Erschließungsanlagen

III.1.2.1 M1 Bauzeitenmanagement

- Im Geltungsbereich /Feldflur dürfen keine Bauarbeiten/Bauvorbereitung, welche in Zusammenhang mit der baulichen Realisierung der Erschließung stehen, im Zeitraum zwischen 01. März und 31. Juli (Reproduktionsphase) zum Schutz planungsrelevanter Arten begonnen und durchgeführt werden.
- Beginnen die Bauarbeiten/Bauvorbereitung im Zeitraum zwischen 01. August und 28. Februar (Herbst/Winter) sind diese Arbeiten (vom 01.03.-31.07.) durchgehend fortzuführen.

III.1.2.2 M2 Vergrämung

- siehe III.1.2.1 b)
- die Flächen des Geltungsbereiches sind ab Beginn der Bauarbeiten/Bauvorbereitung als sog. „Schwarzbrache“ (frei von Vegetation) herzustellen und, bis Fertigstellung der Planstraßen, Eingrünung und Fertigstellung der Fläche 3, zu erhalten.

III.1.2.3 M3 Ökologische Baubegleitung (ÖBB)



Die Auflagen M1, M2 und E2 sind im Rahmen einer ÖBB durch zertifizierte Fachpersonen zu begleiten und zu dokumentieren.

Die ÖBB erfolgt im Rahmen der Arbeiten zur Erschließung.

III.1.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a Abs. 3 S.3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.3.1 E1 Ökokonto (Offenlandgewinnung)

Diese Maßnahme umfasst die Umwandlung von Wald in Waldwiese. Diese Maßnahme ist bereits im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Wattenheim umgesetzt worden. Es handelt sich um die Fläche Nr. 21 in Besitz der Ortsgemeinde Wattenheim. Diese Fläche ist als Ökokontofläche angerechnet [Ver einbarung über vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) nach § 5 Abs. 3 LPfIG].

Die Fläche Nr. 21 befindet sich im "Distrikt VII, Abteilung 7 (Leibgehege), Unterabteilung a, Abteilung 8 (Steinkopf), Unterabteilung c, Distrikt VIII, Abteilung I (Oberer Salz-Leckeberg), Unterabteilung d" westlich der Ortsgemeinde Wattenheim ca. 8,5 km entfernt.

Kennung im digitalen Serviceportal (KomOn-Serviceportal) OEK-1611240099078

Hinweis:

Die Umsetzung der Maßnahmen im Ökokonto Fläche 21 sind bis ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung umzusetzen. Der Zeitpunkt ist im Übernahmeprotokoll festzuhalten

III.1.3.2 E2 Blühflächen (Feldlerche)

Im Randbereich zum Geltungsbereich wurden im Rahmen der Kartierung zwei Feldlerchenreviere festgestellt.

Als zusätzliche vorbeugende Maßnahme sind Feldlerchen-Ersatzhabitate in Form von zwei Blühflächen anzulegen.

Zur Sicherung der aufgelisteten artenschutzrechtlichen Erfordernisse gem. §9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 BNatSchG ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Wattenheim und dem Grundstückseigentümer zu schließen. Dieser muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Umsetzung auf folgenden Flächen:

Gemarkung: Wattenheim
Flurname: 0
Flurstück: 864

Blühflächen:

- Umsetzung Blühfläche:
 - Die Mindestgröße pro Blühfläche beträgt zusammenhängend 5.000 m²/0,5 ha



- Ansaat mit Regiosaatgut UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland, Grundmischung nach RegioZert, Saatstärke 3-5 g/m², 70% Gräser/30% Kräuter
- kein Einsatz von Dünger, keine Pflanzenschutzmittel, kein Umbruch oder Walzen der Fläche
- Keine Nutzung/Mahd im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.07.
- jährlicher Pflegeschnitt im Zeitraum vom 01.08. bis 15.10. von mind. 50 % der Fläche (mit jährlich wechselndem Brache-Bereich); ggf. Bodenbearbeitung oder Neuansaat.

III.2 Maßnahmen auf privaten Flächen

III.2.1 Schutz des Mutterbodens

(§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.2.2 Begrünung der privaten Grundstücke

(§ 9Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Grundstücke sind mit mindestens einem Baum der Artenliste A oder B und mit mindestens 5 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern der Artenliste D zu bepflanzen. Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 50 % der Artenliste D zu entnehmen.

Bei Grundstücken, die an landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Außengrenzen angrenzen, sind Sträucher und Gehölze primär an der Außengrenze als Schutzbepflanzung bzw. Ortsrandeingrünung angelegt werden.

Die Bepflanzung mit Sträuchern zur Außengrenze auf privaten Grünflächen, auf Flächen mit der Umgrenzung/Signatur „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ hin, hat 3-reihig zu erfolgen.

Auf den privaten Grünflächen im Bereich WA5A und WA2B, welche an das Flurstück 956 (öffentliche Wegeparzelle) angrenzen, sind 8 Bäume der Artenliste B in einem Abstand von mindestens 10,0 m Abstand zu pflanzen.

Die Bepflanzung kann auf die 5 %-Vorgabe angerechnet werden

Die Vorgaben des Nachbarschaftsrechtes, hier Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind zu beachten.

Einer Fertigstellung der Anpflanzungen hat ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung fachgerecht gemäß DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten zu erfolgen.

III.2.3 Bodenbeläge

(§ 9Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen, wie Zufahrten, Stellplätze oder Wege, sind



versickerungsfähige Materialien (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster und -ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen) zulässig. Beton- und Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen und umweltschützenden Gründen (z. B. für Lagerflächen bei umweltgefährdenden Stoffen) notwendig.

Es wird wegen der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III auf die Broschüre "Merkblatt Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet" sowie auf die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) verwiesen.

III.3 Durchführung der Umweltüberwachung nach § 4c BauGB

Die in der vorliegenden Planung genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, unvorhergesehene - insbesondere - negative Entwicklungen (nach § 4c BauGB), die Ausführung von Maßnahmen auf den Flächen des Geltungsbereiches sowie die externen Maßnahmen werden durch die Gemeinde (nach § 4c BauGB) kontrolliert.

Wenn die vorgesehene Effizienz der Maßnahmen nicht erreicht wird, ist eine Nachsteuerung erforderlich.



IV. Sonstige Hinweise

IV.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 19731, DIN 18915, DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden. Das Bodengutachten zu den Erschließungsanlagen kann bei der Verbandsgemeinde Leiningerland, Bauabteilung, eingesehen werden.

IV.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bad Dürkheim, einzuholen ist.

Hinweis:

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet "Rothbachtal" Zone III.

IV.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bad Dürkheim, einzuholen ist.

IV.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Im Baugebiet sind keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten jedoch Kenntnisse hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt zu informieren (Tel. +49 6321 99-0).



IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet sich beim Haus Leininger Straße 11 ein unter Denkmalschutz stehendes Wegekreuz mit Sandsteinsockel und Gusseisenkruzifix.

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, 8.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, 8.301) 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

IV.8 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuzwegen, Terrassen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Es sollte pro Wohngebäude eine Zisterne errichtet werden, die bis zur Hälfte des Volumens über einen gedrosselten Ablauf verfügt (Retentionszisterne), der in den Regenwasserkanal führt. Somit wird gewährleistet, dass eine Zisterne bis zur Hälfte leer laufen und somit wieder neues Niederschlagswasser aufnehmen kann.

Durch eine extensive Dachbegrünung kann sich das auf den Dächern anfallende Oberflächenwasser nochmals um bis zu 20 % reduzieren.



Drainageleitungen dürfen nicht an bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserleitungen angeschlossen werden. Es wird empfohlen, auf Drainagen zu verzichten und die Keller wasserdicht auszuführen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden (Trinkwasserverordnung seit 01.01.2003).

IV.9 Hinweise zur vorbeugenden Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung)

Es sind die DVGW-Regelwerke und Hinweisblätter zu Anlagen für die Löschwasserversorgung zu beachten. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

IV.10 Hinweise zu erloschenen Bergbautätigkeiten

Der Geltungsbereich liegt im erloschenen Bauwerksfeld (Eichins Kupferberg). Es sind keine Grubenbaue im Bereich des Geltungsbereiches bekannt.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich im Bereich des alten Eisenabbaus. 120 m nordwestlich des Geltungsbereiches gibt es Hinweise zu einem Stollen- und Tagesbruch. 80 m westlich des Geltungsbereiches beginnen die Abbaubereiche des ehemaligen Kupferbergbaus, der sich von dort in westliche Richtung erstreckt. Ein Stollen ist dort in 120 m Entfernung dokumentiert. 60 m westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Steinbruch.

Da keine vollständige Dokumentation zum Bergbau vorliegt, wird empfohlen, Baugrundberater oder Geotechniker zu Rate zu ziehen.

IV.11 Hinweise zu natürlichen Radonbelastungen

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial. Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. +49 6131 6033-1263 oder im Internet (<https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionschutz/radoninformationen/>) eingeholt werden.

IV.12 Hinweise zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen

Durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches kann es in Einzelfällen zu Beeinträchtigungen (Lärm, Geruch, Staub), auch in den Nachtstunden zwischen 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr, durch die Bewirtschaftung gesundheitsgefährdende Ausmaße sind nicht zu erwarten.



IV.13 Hinweis zum Wasserschutzgebiet "Rothbachtal"

Der Geltungsbereich befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgesetzes "Rothbachtal". Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht statthaft. Es wird auf die Broschüre "Merkblatt Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet" im Anhang zum Umweltbericht hingewiesen.

IV.14 20 kV-Mittelspannungsleitung Pfalzwerke Netz AG

Die bestehende oberirdische 20 kV-Mittelspannungsleitung wird in Absprache mit dem Netzbetreiber in den öffentlichen Flächen verlegt werden. Die Darstellung im Bebauungsplan erfolgt als "nachrichtliche Übernahme - Bestand". Die Leitungsstrecke, welche zurückgebaut wird, wurde unter „Sonstige Darstellungen und Hinweise“ aufgeführt.

Generell sind die online verfügbaren Hinweise der „Leitungsschutzanweisung für Freileitungen und Erdkabel bis zu 110 kV“ der Pfalzwerke zu beachten.

IV.15 Verkehrsrechtliche Anordnung

Die zuständige Verkehrsbehörde nimmt im Bereich der Engstelle an der Zufahrt zum Geltungsbereich eine Engstellenbeschilderung vor.

IV.16 Straßenbeleuchtung

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollten im gesamten Plangebiet zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden. Die Beleuchtungsdauer ist durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit zu begrenzen.

IV.17 Baubeginnsanzeige GDKE Erdgeschichtliche Denkmalpflege

Die Anzeige des Baubeginns ist mindestens vier Wochen vor diesem an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Große Langgasse 29, 55116 Mainz zu richten. Adresse: erdgeschichte@gdke.rlp.de oder 06131-2016-400



ANHANG 1

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus spec.</i> , <i>Castanea sativa</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 1a und Nr. 2a Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen sehr stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste A angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 4,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)

Hochstämmige Obstbäume wie:

Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)
Weinbergspfirsich	(<i>Prunus persica</i>)

Hinweis:



Nach § 44 Nr. 1b und 2b Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Bäume, wie die in der Artenliste B angegebenen Baumarten, einen Abstand von mindestens 2,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch oder kleingärtnerisch genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.

Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Zweiggriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Bibernellrose	(<i>Rosa spinosissima</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile"</i>)

Hinweis:

Nach § 44 Nr. 3 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz müssen stark wachsende Sträucher, wie die in der Artenliste C angegebenen Straucharten, einen Abstand von mindestens 1,00 m zum benachbarten Grundstück einhalten. Wird das Nachbargrundstück landwirtschaftlich genutzt, verdoppeln sich gemäß § 46 Nachbarrechtsgesetz die Abstände.

Die Regelungen des Nachbarschaftsrechts gelten nur für gegenseitiges privatrechtliches Verhältnis.



Artenliste E: Kletterpflanzen

Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birnen-/Kirschbäume)

Artenliste F: Dachbegrünung

Hinweis:

Die jeweilige gewünschte Nutzung (Dach, Dachterrasse, Solardach), Form (Extensiv- oder Intensivnutzung, Sonderformen) und Wirkfaktor (Speicherung/Abgabe von Niederschlagswasser, Dämmwirkung, etc.) in Bezug auf Wasser- und Wärmespeicherung der Dachbegrünung bedingt die Art der Begrünung.

Die Pflanzenart richtet sich u. a. auch nach Gebäudelage, Höhe, Beschattung, Niederschläge, Dachform, Substrataufbau und -höhe und Pflegeaufwand. Nachfolgende Pflanzliste ist daher nicht abschließend.

Sonnenexponierte Dachflächen:

Quendelblättriges Sandkraut	<i>Arenaria serphyllifolia</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Acker-Hornkraut	<i>Cerastium arvense</i>
Fünfmänniges-Hornkraut	<i>Cerastium semidecandrum</i>
Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Heidenelke	<i>Dianthus deltoides</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>
Sandmohn	<i>Papaver argemone</i>
Kleine Bibernelle	<i>Pimpinella saxifraga</i>
Silber-Fingerkraut	<i>Potentilla argentea</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Silbergras	<i>Corynephorus canescens</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>



Halbschattige Dachflächen:

Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Strand-Grasnelke	<i>Erodium cicutarium</i>
Rundblättrige Glockenblume	<i>Campanula rotundifolia</i>
Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>
Heidenelke	<i>Erodium cicutarium</i>
Gewöhnlicher Reiherschnabel	<i>Erodium cicutarium</i>
Walderdbeere	<i>Fragaria vesca</i>
Gewöhnlicher Dost, Wildmajoran	<i>Origanum vulgare</i>
Klatschmohn	<i>Papaver rhoeas</i>
Kleine Braunelle	<i>Prunella vulgaris</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Gewöhnlicher Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>
Gewöhnliches Ruchgras	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Gewöhnliches Zittergras	<i>Briza media</i>
Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>



ANHANG 2

Höhenplan



ANHANG 3

Böschungsplan