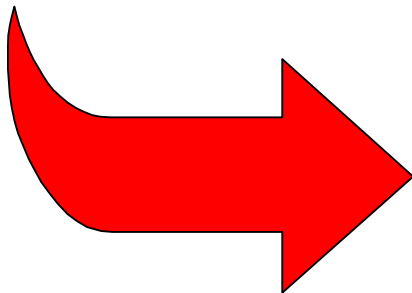


BPL „Kreisverkehrsplatz Neulauterburg“ Ortsgemeinde Berg

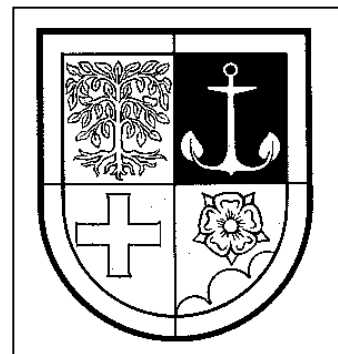
• TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 29.06.2005
RECHTSKRAFT: 09.12.2005**

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 - 94 10 40
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintrag (Schrift und Text) wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Zulässig sind:

Im Baugebiet „A“ und „C“

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von selbstständigen Park- und Lagerflächen, sowie Lagerhäuser.

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften), Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist unzulässig.

Im Baugebiet „B“ sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von selbstständigen Park- und Lagerflächen, sowie Lagerhäuser,
5. Anlagen für kulturelle Zwecke

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Die Ausnahme nach § 6 (3) BauNVO ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im zeichnerischen wie auch im Textteil des Bebauungsplanes durch Höchstmaße festgesetzt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
- Die Mindestwandhöhe sowie die maximale Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§§ 16, 19 Abs. 4, 20 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzung der überbaubaren Flächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Oberirdischen Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 18 BauNVO)

Die Mindestwandhöhe und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die im Plan angegebene Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe wird wie folgt bestimmt:

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Wand und Oberkante Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt ist die Gehweghinterkante der Straße von der aus die Erschließung erfolgt, gemessen in Gebäudemitte.

1.2.3 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugebiet „A“

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 2 beschränkt.

Baugebiet „B“ und „C“

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf 1 beschränkt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien im Plan festgesetzt.

1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Baugebiet „A“

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zu den öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Die Errichtung von allen übrigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich ab einer Tiefe von 20 m, gemessen von Gehweghinterkante bzw. Gehweghinterkanten, zulässig.

Baugebiet „B“

Im Baugebiet „B“ sind Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Baugebiet „C“

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Von der Straße muss ein Abstand von mind. 7 m, gemessen von Gehweghinterkante, eingehalten werden. Bei Stellplätzen muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßen sind als getrennte Flächen (Trennung Fußgänger/Fahrbahn/Fußgänger) zu gestalten. Die Straßenbegrenzungslinie ist als durchgehende Linie in der Planzeichnung eingetragen; die Straßenbreite ist ebenfalls der Planzeichnung zu entnehmen.

1.7 Maßnahmen, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Zum Ausgleich für die durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

1.7.1 Festsetzung für die Grün- und Freiflächen - Pflanzgebote

Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB im Bereich der Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Bepflanzung der beiden Grünflächen südlich des Zollpavillion mit Bibernel-Rosen und Immergrün (max. Wuchshöhe 0.80 m).

Als standortgerechtes Pflanzmaterial wird vorgeschlagen:

Artenliste I - Großkronige Bäume

Edelkastanie	-	castanea sativa
Spitzahorn	-	acer platanoides
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Artenliste II – Kleinkronige Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten möglichst Hochstämme

Artenliste III – Sträucher

Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Hasel	-	Corylus avellana
Hundsrose	-	rosa canina
Bibernel-Rose	-	rosa pimpinellifolia
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schneeball	-	Viburnum lantana
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum

Artenliste IV – Bodendeckende Gehölze und Stauden

Efeu	-	hedera helix
Kleines Immergrün	-	vinca minor

1.7.2 Begrünung und Eingrünung der privaten Grundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 15 und 25a BauGB

Zur inneren Durchgrünung und Gestaltung sind durch Planeintrag Pflanzgebote für Bäume festgesetzt. Die Einzelstandorte der Bäume können bei zwingenden Gründen bis zu 3 m verschoben werden. Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen darf durch die Baumstandorte nicht eingeschränkt werden, sondern ist freizuhalten. Um Schäden durch das Wurzelwerk der Bäume zu vermeiden, ist ein Abstand zum Rad-Gehweg von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Standort der Bäume ist so zu wählen, dass keine Sichtbehinderungen entstehen.

Südlich der Scheibenhardter Straße sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten Stieleichen (quercus robur) zu pflanzen (Abstand 15 m).

Ergänzung der Straßenraumbegrünung südlich der Hagenbacher Straße um drei Stieleichen (*quercus robur*) an die bestehende Reihe (Abstand 15 m).

Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 5 m². Die Pflanzscheiben sind mit heimischen Sträuchern, Bodendeckern oder Stauden (gem. Artenliste III und IV im Anhang) zu begrünen.

Im Plangebiet sind befestigte Flächen auf den privaten Baugrundstücken wie Stellplätze, untergeordnete Zufahrten und Eingangswege mit einem wasserdurchlässigen Belag anzulegen. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen und wassergebundene Decken.

Der verbleibende Anteil der Grundstücksfreifläche ist als Grün- oder Gartenland anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bis 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, sofern nicht eine entsprechende Anzahl Bäume auf dem Grundstück vorhanden ist.

Über 500 m² Grundstücksfreifläche sind ein standortgerechter Laubbaum und ein Obsthochstamm zu pflanzen.

Zur landespflegerischen Gestaltung der Grundstücke (Bebauung A) südlich der Scheibenhardter Straße wird gemäß Planeintrag entlang der südlichen und westlichen Grenze der Bebauung die Pflanzung einer Randeingrünung festgesetzt. Dazu ist ein Pflanzstreifen von mind. 3 m Breite als eine geschlossene, mind. 2-reihige Pflanzung aus Sträuchern gem. Artenliste III zu erstellen. Dabei sollte der Pflanzabstand ca. 1.20 m – 1.50 m und der Reihenabstand 1.50 m betragen. Die Hecke ist mit Beginn der Baumaßnahme zu pflanzen.

1.7.3 Erhaltung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

Der Baum- und Strauchaufwuchs ist nach Maßgabe der Textfestsetzungen zu erhalten, zu ergänzen oder neu zu begrünen. Der Baumbestand im Baugebiet ist zu erhalten und insbesondere bei Bauarbeiten und –maßnahmen gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

Falls dadurch die Ausführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind im Einzelfall Ausnahmen von der Erhaltungsbindung zulässig, wenn an geeigneter Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen mit hochstämmigen standortgerechten Baumarten vorgenommen werden.

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

Die südlich der Hagenbacher Straße gelegene Fläche im Plangebiet zur Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gemäß Planzeichenverordnung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die gekennzeichnete Fläche ist auf Dauer zu erhalten, die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind durchzuführen.

1.7.5 Kompensationsmaßnahmen nach § 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Die unter Pkt. 1.7.1 – 1.7.4 aufgeführten landespflegerischen Maßnahmen führen zu einem Ausgleich für die durch die Umsetzung des Planvorhabens verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.8 Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB)

Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1.9 Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das anfallende Regenwasser (Dachflächen, sonstige Flächen) ist jeweils auf den Baugrundstücken zu versickern. Hierfür ist aufgrund eines Nachweises im Bauantrag eine ausreichend große Grünfläche (belebte Bodenzone) auf den Baugrundstücken vorzuhalten und zu pflegen. Ein Kanalanschluss ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

1.10 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm (Schallschutzklasse III) sind nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe Tabelle im Anhang).

Darüber hinaus siehe Empfehlung unter Pkt. 3.6 der Hinweise.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **Gestaltungssatzung i.V.m. § 88 LBauO**

2.1 Dächer

Baugebiet „A“

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen das Krüppelwalmdach oder das Satteldach festgesetzt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen ist auch das Pultdach zulässig. Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten für Haupt- und Nebengebäude.

Als Dachfarbe sind alle Farbtöne im Spektrum der Farben Rot bis Braun zulässig.

Baugebiet „B“

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen das Flachdach festgesetzt. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

Baugebiet „C“

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen das Flachdach oder das Satteldach festgesetzt. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte im Baugebiet „A“

Dachaufbauten sind in vertikaler Verlängerung der Fassadenöffnungen zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1.50 m, vom First und von der Traufe ist ein Abstand von mind. 2 Ziegelreihen einzuhalten.

Werden mehrere Gauben auf einer Dachfläche angeordnet, so sind sie auf gleicher Höhe anzuordnen und es ist ein einheitliches Format zu wählen. Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breiten 40% der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Eine Gaube darf jedoch nicht breiter als 2.60 m sein.

Nebengiebel dürfen nur mit einer Breite von max. 40% der Gebäudelänge errichtet werden. Sie müssen von der Giebelwand mind. 2.50 m Abstand einhalten und mit ihrer Firsthöhe mind. 0.50 m unterhalb der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zu einer Länge von 40% der Trauflänge zulässig, jedoch nicht breiter als 2.50 m. Vom Ortgang ist mind. 1.50 m, von der Traufe und vom First mind. 0.50 m Abstand einzuhalten.

Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.

2.3 Einfriedungen

Die Fläche zwischen Baugrenze bzw. Baulinie und Verkehrsfläche ist als Grünfläche zu gestalten und mit überwiegend einheimischen Stauden und Gehölzen zu bepflanzen.

Ab der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze sind zu den Nachbargrundstücken Hecken und einzugrünende Zäune bis zu einer Höhe von 1.5 m Höhe zulässig (die Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten).

2.4 Mülltonnenstandplätze

Freistehende Müllschränke innerhalb der Vorgärten sind nicht gestattet. Auf dem Grundstück sind Mülltonnen in Verbindung mit dem Haus, der Garage oder in Verbindung mit Mauerteilen unterzubringen, so dass sie mit diesen eine Einheit bilden.

2.5 Werbeanlagen

Werbeträger dürfen nicht über die Traufabschlüsse hinausragen und nicht größer als 10 m² sein. Die Verwendung von Leuchtreklame zur freien Landschaft ist ausgeschlossen. Wechselnde, bewegte oder grelle Lichtquellen sind unzulässig.

2.6 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial, Dachform und Gestaltung der Fassaden wie das Hauptgebäude auszubilden.

2.7 Hauptfirstrichtung

Die im Plan eingetragene Hauptfirstrichtung gilt nur für Hauptgebäude entlang der Scheibenhardter Straße. Werden Gebäude (Haupt- Nebengebäude) bzw. Gebäudeteile und Garagen im Anschluss an die Hauptgebäude errichtet, so ist die Firstrichtung frei wählbar.

2.8 Flächenversiegelung

PKW-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen.

3. HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

3.1 Baugrubenaushub

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (Gebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Vor dem Abtransport des Bodens sollten oberirdische Pflanzteile durch abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastung (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. in belastendes und unbelastendes Material zu trennen und das belastende Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2.0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, etc.) benutzt werden (§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstsaat von Tiefwurzeln, wie z.B. Lupine, Luzerne, Phäcilia und Ölrettich) durchgeführt werden.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten (mindestens 8 Wochen vorher) anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978 Nr. 10 S. 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende Fund unverzüglich über die Verbandsgemeindeverwaltung sofort dem Amt für Vor- und Frühgeschichte zur Vornahme ihrer Bergung zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherr jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

3.3 Schutz unter- und oberirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Gebäude, Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Bei Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass entstehendes Astwerk nicht zu nahe an die Planken, Strom führenden Starkstromleitungen heranwachsen wird.

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

3.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine registrierten Altablagerungen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neubebauungen Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist sich umgehend mit der SGD-Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Neustadt a.d. Weinstraße in Verbindung zu setzen.

Evtl. erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung, sowie für Schadstoffe für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte Z0 bis Z, der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten.

Bei Verwendung von Z1 Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.

Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – Neustadt a.d. Weinstraße vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

3.5 Lärm- und Geruchsemissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich an der Scheibenhardter Straße 14 die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Siedow. Der Schwerpunkt des Betriebes ist auf die Rinderhaltung und Pensionspferdehaltung ausgelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch bei einer ordnungsgemäßen Betriebsführung von dem Betrieb Emissionen in Form von Geruch und Lärm ausgehen können.

3.6 Lärmschutz

Unter Anwendung der Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 kann bei der Beurteilung der erforderlichen Luftschalldämmung bei Bauanträgen entsprechend der Grundfläche der Aufenthaltsräume und dem prozentualen Fensterflächenanteil an der Außenwand das notwendige Schalldämm-Maß für die Außenwände und Fenster sowie Außentüren ermittelt werden.

Aufgrund dieser Schalldämm-Maße kann dann auch nach der DIN 4109 Beiblatt 1 Tabelle 5 das erforderliche Mauerwerk, nach den Tabellen 38 und 39 die erforderliche Dachausbildung und nach der Tabelle 40 die erforderliche Fensterausbildung gewählt werden.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dabei sind die Empfehlungen der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ nach Punkt 10 –Schalldämmung und Lüftung- zu beachten.

Für Decken von Aufenthaltsräumen, die zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die Mindestwerte der Luftschalldämmung für Außenwände.

Darüber hinaus wird empfohlen, durch bauliche Anordnung und Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume den Schallschutz durch entsprechende Grundrissgestaltung noch zu verstärken.

3.7 Landesstraßen

Im Plangebiet verlaufen die Landesstraßen L 540 (Hagenbacher Straße), die L 545 (Scheibenhardter Straße) und die L 554 (Kandeler Straße). Es wird darauf hingewiesen, dass von diesen Straßen Lärmemissionen ausgehen können.

3.8 Ökologische Empfehlungen

Es wird der Bau von Zisternen zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gieswasser empfohlen. Die konzentrierte Einleitung des Niederschlagswassers (z.B. über Sickerschächte) bedarf

einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. § 31 WHG. Lediglich die breitflächige Versickerung stellt keinen Benutzertatbestand des Grundwassers dar und ist daher genehmigungsfrei.

Anhang 1 zu den schriftlichen Festsetzungen

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

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

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringliche Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.