



# Stadt Hagenbach

## **Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk an der K 19", 1. Änderung**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Endfassung

12.05.2022

## **Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise**

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07HAG21044

Stadt Hagenbach

Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19“, 1. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19“, 1. Änderung liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 26.04.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert am 17.12.2020.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen des Einzelhandels, soweit sie untergeordneter Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens sind und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung firmeneigener Erzeugnisse, d. h. um Produkte, die von Betrieben innerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, handelt. Ergänzend dürfen verwandte Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb ist dabei auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.
- In GE 2 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geregelte Ausnahme bezüglich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Derartige Nutzungen sind unzulässig. Ausnahmen dürfen nicht gewährt werden.

Weiterhin unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Lagerhäuser und Lagerplätze für Reifen.
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.
- Eigenständige Stellplatzanlagen für Lastkraftwagen und Omnibusse über den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bestand hinaus.
- Offene und geschlossene Anlagen, die der Ausübung des Motorsports mit Verbrennungsmotoren dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- In GE 1 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- Einzelhandel mit Ausnahme des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Eine Überschreitung dieses Wertes ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Eine Überschreitung mit technisch bedingten Aufbauten ist um bis zu 2,5 m zulässig. Die Grundfläche solcher Anlagen darf maximal 10 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Die Höhe von Freilagern darf 8,0 m nicht überschreiten.

## **1.3 Bauweise** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Eine Grenzbebauung für Handwerkerhöfe mit gemeinsamer Hoffläche kann ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb angelegt werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

## **1.5 Grundstücksgröße** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

## **1.6 Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.7 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten auf die Baugrundstücke sind nur von dem nach Süden führenden Teil der Erschließungsstraße zulässig. Über mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichnete Bereiche sowie festgesetzte Grünflächen sind Zufahrten unzulässig.

## **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung einer Trafostation sowie von Löschwassertanks zulässig. Darüber hinaus sind der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Abwasserableitung dienenden Nebenanlagen auch ohne Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig.

## **1.9 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Anfallendes Oberflächenwasser der Bauflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken möglichst breitflächig zu versickern. Hierfür sind vorzugsweise flache Mulden/Gräben mit flach geneigten Böschungen anzulegen. Zusätzlich ist die Sammlung in Zisternen zur Brauchwassernutzung zulässig.

In den im zeichnerischen Teil mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Flächen sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Zur Nutzung dieser Flächen werden weitergehende Bodenuntersuchungen empfohlen. Auf Flächen mit Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig. Soll auf den o.g. Verdachtsflächen eine Versickerung stattfinden, sind weitergehende Bodenuntersuchungen zwingend durchzuführen. Wird der Altlastenverdacht dabei bestätigt, ist ein Aushub des belasteten Materials und eine Auffüllung mit unbelastetem Boden erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Aushubmaterial um Boden der Zuordnungswerte  $\geq Z 2$  handeln kann.

Hinweis: Die Kosten für die Altlastenbeseitigung sind durch die jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dient der Anlage einer Retentionsmulde zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von ausschließlich auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendem Oberflächenwasser. Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in diese Mulde ist unzulässig.

Eine Abführung von Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

### **1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Düngung ist unzulässig.

### **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **1.11.1 Baufeldräumung**

Die Durchführung der Gehölzrodungen (ohne Wurzelstockentfernung) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie sonstigen Vegetationsbeständen darf im Bereich möglicher Überwinterungsstätten bzw. Eiablageplätze der Zauneidechse nur von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte September bis Mitte Oktober mit jeweils anschließendem Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Alternativ können von Mitte März bis Ende April die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen eingefangen und in geeignete Ersatzhabitate verbracht werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke und Vegetationsbestände kann dann Anfang Mai erfolgen. Eine Wiedereinwanderung in das Plangebiet ist dabei zu verhindern.

#### **1.11.2 Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Verkehrs- oder Betriebsflächen sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden (z. B. LED). Art, Standorte und Höhe der Beleuchtungssysteme sind so zu wählen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche bzw. das zu beleuchtende Objekt erfolgt. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft oder nach oben ist unzulässig, um die Lichtverschmutzung der Umgebung zu reduzieren.

#### **1.11.3 Retentionsflächen**

Die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch/wechselnass/wechselfeucht) anzulegen. Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### **1.11.4 Maßnahmenfläche M 1: Extensivwiese (Leitungstrasse)**

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit Reihen von lockeren Strauchgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze dürfen nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger angepflanzt werden. Die Flächen sind als typische Glatthaferwiese mit vereinzelt Vorkommen von Arten halbruderaler Trockenrasen bzw. Arten wechselfeuchter Standorte zu entwickeln.

Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Bei der letzten Mahd sind an den Rändern alternierende Altgrasstreifen von der Mahd auszunehmen. Das Mahdgut ist vorzugsweise abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Maßnahme ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Durchführung der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

#### **1.11.5 Maßnahmenfläche M 2: Ausgleichsfläche**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche M2 festgesetzte Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Maßnahmenfläche ist wie folgt zu entwickeln:

- Entfernen der standortuntypischen Robinienbestände.
- Rücknahme von Flächenbefestigungen, Bodenverdichtungen und Auffüllungen.
- Entwicklung magerer bodentrockener Offenlandbiotope (Magerrasen, Trockenrasen).
- Abschnittsweise Entwicklung eines Waldmantels aus gebietsheimischen Gehölzen am Südrand.
- Anlage eines Gehölzriegels aus gebietstypischen Arten am Nordrand.

Der Funktionsnachweis ist durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring zu erbringen, das alle drei Jahre fachgutachterlich feststellt, inwieweit die prognostizierte Funktionalität den Anforderungen zur Kompensation und Lebensraumentwicklung entspricht, und welche Maßnahmen zur Erzielung der Wirksamkeit erforderlich sind. Der Funktionsnachweis ist der Stadt Hagenbach und der unteren Naturschutzbehörde jeweils zum 01.06. vorzulegen, erstmals beginnend mit dem 01.06.2020.

Hinweis: Ablagerungen, Befahrungen und Begehungen, die nicht der Pflege und Entwicklung der Maßnahmenfläche dienen, sind unzulässig. Eine Einzäunung der Maßnahmenfläche wird empfohlen.

#### **1.12 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten sind den jeweiligen Versorgern dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zulässig.

#### **1.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **1.13.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

Auf der im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine dichte, mehrreihige Baumhecke aus gebietstypischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im ca. 1,5 m-Raster mit gestuftem Aufbau mit an den Rändern niedrigeren und im mittleren Bereich höheren Gehölzen.

Die Pflanzgebote sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Durchführung der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

### 1.13.2 Einzelpflanzgebote

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten seitens der Eigentümer auf den Baugrundstücken Laubbäume in Baumscheiben mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte für notwendige Ausfahrten ist bis zu 5 m zulässig. Abstände von mindestens 1,0 m zwischen Einfahrt und Baumstandort sind einzuhalten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 30 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen.

Je fünf offener Stellplätze sind mindestens ein gebietsheimischer, mittel- oder großkroniger Hochstamm zur Gliederung der Stellplatzfläche anzupflanzen.

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5,0 m<sup>2</sup> Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bzw. Bebauung der Grundstücke umzusetzen.

### 1.14 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume, Gehölzbestände sowie sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahme von Pflanzbindungen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen bzw. entsprechende Hochstaudenfluren entwickelt werden.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19“, 1. Änderung liegen zugrunde: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert am 28.09.2021; Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994, zuletzt geändert am 17.12.2020.

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von glänzenden, spiegelnden, reflektierenden Materialien oder grell leuchtenden Farben ist unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Sheddächer sowie daraus zusammengesetzten Dächer. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 35 Grad.

Die Dachdeckung darf nicht mit reflektierenden, glänzenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien erfolgen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf die im Plangebiet ansässigen Unternehmen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ansichtsfläche max. 10,0 m<sup>2</sup>
- Lage unterhalb der Traufe bzw. der Oberkante Attika.
- Ausleger max. 2,0 m hoch und 0,5 m breit. Ausladung max. 1,0 m.

Freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. drei freistehende Werbeanlagen je Betrieb (inkl. Fahnen)
- Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,0 m.
- Ansichtsfläche einer Anlage max. 1,5 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe max. 3,5 m (ausgenommen Fahnen).
- Fahnen max. 6,0 m hoch und 1,5 m breit.

Leuchtschilder, Leuchtwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, blinkendem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig.



### **2.3 Einfriedungen** **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Einfriedungen zur freien Landschaft sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Höhe 2,0 m.
- Transparente Ausführung (Stab-Gitterzaun, Drahtgeflecht, Holz)
- Hecken.

### **2.4 Lagerflächen, Flächen für Sammelbehälter** **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Lagerplätze, Standplätze für Abfallsammelbehälter sowie Behälter für flüssige und gasförmige Brennstoffe sind gegen Einblicke abzuschirmen (Integration in Gebäude, Heckenumpflanzung, blickdichte Einfriedung bis 2,5 m Höhe).

### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen** **(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 40 % mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Bei flächigen Bepflanzungen ist je 50 m<sup>2</sup> der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum vorzusehen.

## Anhang Pflanzenliste

### Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation

#### Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 10 bis 12 cm, mind. 2 x verpflanzt bzw. Heister mit einer Mindesthöhe von 200 bis 250 cm, mind. 2 x verpflanzt

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Auf wechselfeuchten Böden, insbesondere im Bereich der Retentionsmulden

Rötliche Bruchweide	<i>Salix x rubens</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

#### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Auf wechselfeuchten Standorten, insbesondere im Bereich der Retentionsmulden:

Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Mandelweide	Salix triandra
Purpurweide	Salix purpurea

### **Kulturreaumtypische Arten der Gärten**

#### **Obstbäume**

Apfel, Birne, Kirsche Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten.

Aprikosenbaum	Prunus armeniaca
Eskastanie	Castanea sativa
Mandelbaum	Amygdalus communis
Maulbeerbaum	Morus alba, Morus nigra
Mispel	Mespilus germanica
Pfirsichbaum	Prunus persica
Quitte	Cydonia oblonga
Speierling	Sorbus domestica
Walnuss	Juglans regia

#### **Sträucher**

Flieder	Syringa vulgaris
Gartenjasmin	Philadelphus coronarius
Kornelkirsche	Cornus mas
Schmetterlingsstrauch	Buddleja davidii
Sommerflieder	Buddleja alternifolia
Strauchrose	Rosa spec.
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Beerensträucher	

#### **Bäume entlang Verkehrsflächen:**

Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm, mind. 3 x verpflanzt

Baumhasel	Corylus colurna
Feldahorn	Acer campestre
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

## **Rankpflanzen**

Nicht auf Rankhilfen angewiesene Pflanzen:

Efeu

Trompetenblume

Wilder Wein

*Hedera helix*

*Campsis radicans*

*Parthenocissus tricuspidata*

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen

Jelängerjelier

Kletterhortensie

Kletterrosen

Schlingknöterich

Waldrebe

Spalierobst

Weinreben

*Wisteria sinensis*

*Lonicera caprifolium*

*Hydrangea petiolaris*

Rosa in Sorten

*Fallopia aubertii*

Clematis - Wildformen

### 3 Hinweise

#### 3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 3.2 Altlasten und Altablagerungen

Aus der durchgeführten Nutzungsrecherche ergibt sich für Teile des Plangebietes ein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen. Diese wurden durch eine durchgeführte historische Altlastenerkundung eingegrenzt. Das Gutachten, erstellt vom Ingenieurbüro HPC AG, Karlsruhe, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Sofern im Rahmen von Nutzungsänderungen in diesen Bereichen Erdarbeiten erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) in Neustadt a. d. W. gutachterlich begleitet bzw. überwacht. Bei Bedarf werden Bodenproben auf mögliche Verunreinigungen überprüft und entsprechende Sanierungsmaßnahmen bzw. eine ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Bodenmaterial durchgeführt. Diese Arbeiten sind durch die Bauherren zu veranlassen.

#### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die durch die archäologische Fundstelle „Hagenbach 22“ belegte Römerstraße, welche unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Funde mehrerer römischer Meilensteine in diesem Bereich lassen zudem die Anwesenheit einer römischen Straßenstation vermuten (Fdst. „Hagenbach 3“).

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bodeneingriffe gilt, dass ein Mindestabstand von 5,0 m zur Römerstraße (Fdst. Hagenbach 22) eingehalten werden muss. Im Verdachtsbereich der genannten Fundstellen sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken, da das Auftauchen archäologischer Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden kann.

Bauherren von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.

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

## 1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

## 2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden 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.

2.4 Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Der Planbereich befindet sich darüber hinaus in der Nähe des ehemaligen Westwalls. Da nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffe daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

### 3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020, der DIN EN 1997- 1 und 2 sowie der DIN 1054 wird hierbei verwiesen.

### 3.5 Bodenschutz

#### Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die DIN 18915 sowie 19731 sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete 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, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

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 pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

#### Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten 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.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.6 Erdwärme**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen. Anfragen zu Planungen und Vorhaben sind direkt an die Inhaberin zu richten.

Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen sind auf altlastverdächtigen Flächen nicht zulässig.

### **3.7 Freiflächengestaltungspläne**

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke seitens der Bauherrschaft qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

### **3.8 Grundwasser/Oberflächenwasser**

Die Ableitung von Fremdwasser, z. B. Drainagewasser, in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Bei der Ausbildung von Kellern in Gebäuden ist, sofern erforderlich, auf die ausreichende Sicherung gegen drückendes Wasser zu achten. Gegebenenfalls ist die Unterkellerung zum Schutz gegen Ver-nässung in Form einer wasserdichten Wanne o. ä. auszubilden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers von Straßen- und Hofflächen über zentrale Retentions- und Sickerflächen in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion als Obere Wasserbehörde.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.). Für die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.



### 3.9 Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff.) wird hingewiesen.

Bei Bepflanzungen entlang der Kreisstraße ist die gültige RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme 2009) mit den sich daraus ergebenden Abständen zur klassifizierten Straße zu beachten.

Bei Bepflanzungen entlang der K 19 ist das Lichtraumprofil der Kreisstraße freizuhalten. Im Bedarfsfall sind in den Luftraum über der Straße hineinragende Äste zurückzuschneiden, um ein gefahrloses Befahren der Straße bzw. des Wegs zu ermöglichen.

### 3.10 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Wissenschaftliche und technische Informationen sind bei der Radon-Informationstelle Rheinland-Pfalz erhältlich ([radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de)).

### 3.11 Kreisstraße K 19

Gemäß § 22 LStrG gilt entlang von Kreisstraßen (außerhalb der OD-Grenze) bis zu einer Tiefe von 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Bauverbot für Hochbauten. Entsprechendes gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Gemäß § 23 LStrG bedürfen zudem die Errichtung, wesentliche Änderung oder wesentliche andersartige Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis 30 m zu Kreisstraßen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Mobilität Speyer). Dies gilt auch für Außenwerbung aller Art.

Bei einer Leitungsverlegung im Straßeneigentum ist vor Baubeginn eine vertragliche Regelung erforderlich. In der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bedarf es einer anbaurechtlichen Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Der K 19 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ferner sicherzustellen, dass die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße weiterhin gewährleistet wird. Eine Verschmutzung der K 19 während Bau- oder Abrissmaßnahmen ist zu vermeiden; entstehende Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

An der Einmündung der Forststraße in die K 19 ist ein Sichtdreieck gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988 inkl. Beiblatt Stand September 2001) zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb des Sichtdreiecks möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### 3.12 Versorgungsleitungen

#### Produktfernleitung

Im Rahmen des Bauantrags-/ Baugenehmigungsverfahrens ist auf Kosten des betroffenen Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit der FGB-Betriebsstelle Tanklager Bellheim eine Einmessung des Leitungsverlaufs der Produktenfernleitung Bellheim - Kehl mit einem Ortungsgerät durchzuführen. Bei der Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen o. ä. sind der ermittelte Leitungsverlauf bzw. der erforderliche Schutzstreifen freizuhalten.

Die bestehenden Mess-/ Markierungspfähle sowie Kabelverbindungen zur Rohrleitung sind zu erhalten. Ein Versetzen ist in Absprache möglich.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Produktenfernleitung Bellheim-Kehl berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen, bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Idar-Oberstein zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Kosten zu erforderlichen Leitungssicherungs- und Anpassungsmaßnahmen - sofern keine anderslautenden vertraglichen Regelungen bestehen - sind vom Veranlasser zu tragen.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereichs, dürfen nur unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der BRD“ sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der FBG durchgeführt werden.

Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr und möglicherweise des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.

#### Ferngasleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Ferngasleitung (Nr. 50/20) sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Nur mit besonderer Zustimmung sind die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe, Niveauveränderungen im Schutzstreifen zulässig.

Der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen - soweit eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann - sowie Ausschachtarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen sind mit der E.ON Ruhrgas AG, Essen abzustimmen. Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die E.ON Ruhrgas AG, Essen zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Leitungsträger in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

### **Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zur Erschließung des Baugebietes wurden neben den Hauptversorgungsleitungen Strom auch die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke, bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Somit liegen auch bereits die Anschlussleitungen unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich von sonstigen vorhandenen Versorgungsleitungen ist es erforderlich, sich rechtzeitig für eine Einweisung zur genauen Lage der unterirdisch vorhandenen Leitungen sowie für eine technische Abstimmung erforderlicher Änderungen und/ oder Sicherungen der Leitungen mit den jeweils zuständigen Organisationseinheiten in Verbindung zu setzen (Stromversorgung: Pflanzwerke AG Netzteam Kandel bzw. Netzbetrieb Landau, Telekommunikation: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern). Kosten für erforderliche Änderungen und/ oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und -leitungen sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Elektro- und Fernmeldeleitungen sind vorrangig zu verkabeln, ggf. können sie auch oberirdisch verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungsmaßnahmen bzw. den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander ist es notwendig, dass den Versorgungsträgern Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten. Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen mindestens einen seitlichen Abstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungsachse einzuhalten (siehe DVGW-Regelwerk GW 125 sowie DIN 1988). Sonst müssen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger technische Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen getroffen werden (Kostenübernahme durch den Vorhabenträger).

### **3.13 Wald**

Durch die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes über das bereits bestehende Maß hinaus entstehen Kosten von Verkehrssicherungsmaßnahmen (einschließlich des Kontrollaufwandes), die zugunsten des geplanten Gewerbegebietes erforderlich werden. Die Übernahme der Kosten erfolgt durch die Grundstückseigentümer.