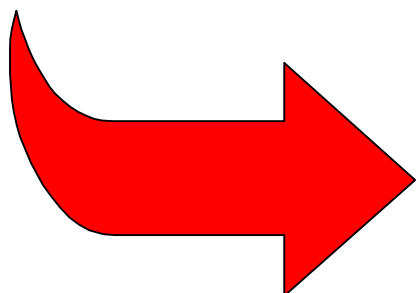


BPL „Stixwörth I“ 3. Änderung Stadt Hagenbach

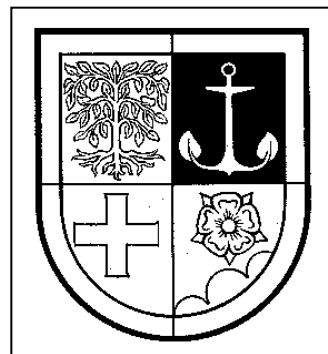
- **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN**



**STAND: 17.10.2012
RECHTSKRAFT: 14.12.2012**

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



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die ausnahmsweise Zulassung einer Betriebswohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter im Industriegebiet „Stixwörth I“ erfolgt nur noch dann, wenn der gewerbliche Anteil auf dem Baugrundstück in Bezug auf Grundfläche und Baumasse mindestens 65 % beträgt.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl im zeichnerischen Teil wie auch im Textteil des Bebauungsplanes durch Höchstmaße begrenzt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch:

- Die Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
- Die Baumassenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)
- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 begrenzt.

1.2.2 Baumasse, Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl wird auf max. 4,0 begrenzt.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstückes erfolgt, sowie die Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt wird durch den Schnittpunkt zwischen Wand und Oberkante Dachhaut definiert.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 16 m begrenzt.

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17, 26 und Abs. 6 BauGB)

Zur Sicherstellung des Flurabstandes für die Versickerungsanlagen und zur Erhöhung des Hochwasserschutzes sowie die Herstellung der Erschließungsstraße wird das gesamte Gelände durch Schüttungen bzw. unter Berücksichtigung des Aufbaus der Straßen- und Verkehrsflächen um ca. 1,0 m erhöht.

Die Aufschüttungen sind mit einem Mindestabstand von 5 m vom Heißbach herzustellen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird anfallendes Oberflächenwasser in Mulden gesammelt und zur Versickerung gebracht. Die Flächen sind in Verbindung mit § 9(1) 20 BauGB als Vegetationsflächen ausgebildet, für die eine Raseneinsaat festgesetzt wird.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Verkehrsgrünflächen entlang der Straßen und im Verkehrskreisel sind mit einer standortgerechten Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Gemäß Planzeichnung sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Vegetationsauswahl gem. Begründung).

- Qualitäts-/Größenmerkmale: 3x verpflanzt Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm
- Stamm- und Wurzelraumschutz
- Baumscheibe $\geq 4,0 \text{ m}^2$

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

1.7.1 Befestigungen

PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Stellplätze < 6,0 m Abstand zu baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Das Oberflächenwasser ist abzuleiten und seitlich zu versickern.

Der westliche Fuß- und Radweg ist mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht herzustellen.

1.7.2 Flächen sowie Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die mit "Ö1" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit Baumreihe und flachen Mulden ausgebildet und dauerhaft erhalten. Näheres bestimmt der zugehörige LBP.

Die mit "Ö2" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit flachen Mulden und Senken sowie randlichen Röhricht- und Gehölzstrukturen ausgebildet und dauerhaft erhalten.

Näheres bestimmt der zugehörige LBP.

Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB werden gem. städtebaulichem Vertrag (vom 17.10.2001, Az: 610-13 Stixwörth) zwischen den Träger der Bauleitplanung und der zuständigen Landespflegebehörde wie folgt festgesetzt:

- Ausweitung des Gewässerrandstreifens entlang des Heßbaches in einer Breite von ca. 10 bis 30 m
- in einer Größenordnung von 2,2 ha neu (siehe Neubilanzierung von 17.06.2002 – Büro Ehrenberg, Kaiserslautern)
- gemäß einem Pflegekonzept zur Dokumentation des Entwicklungsziels

1.7.3 Kompensationsmaßnahmen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt:

- PKW-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Stellplätze < 6,0 m Abstand zu baulichen Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen; das Oberflächenwasser ist abzuleiten und seitlich zu versickern. P 1 (Parkplatz Ost): Der Parkplatz ist nach außen durchgängig einzugrünen. Die Durchgrünung erfolgt als 3-4m breiter Streifen mit 3 Reihen Sträucher (gemischt: - z.B. Haselnuss, roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Liguster und Pfaffenhütchen-Pflanzung im Dreiecksverband). Bäume (als Hochstamm, bevorzugt „Winterlinde“) sind gem. den Festsetzungen unter Ziff. 1.7.2 zu pflanzen.
- Der westliche Fuß- und Radweg ist in einer wasserdurchlässigen Deckschicht herzustellen.
- Die mit "Ö1" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit Baumreihen und flachen Mulden ausgebildet und dauerhaft erhalten.
- Die mit "Ö2" gekennzeichneten Flächen werden als extensiv genutztes Grünland mit flachen Mulden und Senken sowie Röhricht- und Gehölzstrukturen ausgebildet und dauerhaft erhalten.
- Die Stadt Hagenbach stellt Eigentumsflächen in Ergänzung zum vorhandenen Gewässerrandstreifen des Hessbaches bereit, die für externe landespflegerische Maßnahmen herangezogen werden. Der erforderliche Flächenumfang regelt sich nach der Aufwertbarkeit der externen Ausgleichsflächen. Als Methode wurde das Verfahren des beiliegenden landschaftspflegerischen Beitrages festgesetzt. Die Konkretisierung erfolgte im Rahmen eines Vertrages mit der zuständigen Landespflegebehörde (vom 17.10.2001, Az: 610-13 Stixwörth). Vorgesehen ist derzeit, den externen Ausgleich durch Aufweitung und Verlängerung des Heßbachbaustreifens nach Süden oder/und durch die arten- und biotopschutzkonforme Bewirtschaftung der Druckwasserbereiche land- und rheinseits des Rheinhauptdeiches zu erreichen.
- Auf Grund des 1. Änderungsverfahrens sind weitere Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne von § 1a (3) in Verb. mit § 200a BauGB nach Ergänzung des vorgenannten städtebaulichen Vertrages zwischen dem Träger der Bauleitplanung und der zuständigen Landespflegebehörde zu vereinbaren.

Dabei ist zu berücksichtigen:

- Auswertung des Gewässerrandstreifens entlang Heßbach in einer Breite von ca. 10 bis 30 m
- in einer Größenordnung von 2,2 ha neu (siehe Neubilanzierung vom 17.06.2002 - Büro Ehrenberg, Kaiserslautern)
- gemäß einem Pflegekonzept zur Dokumentation des Entwicklungszieles.
Die Umsetzung der aus der Planänderung zusätzlich erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen wird gegenüber der Stadt im Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Städtebaulichen Vertrags verpflichtend erklärt. Diese Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden dem geänderten Bereich zugeordnet.

1.8 Bindungen für die Bepflanzung sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

1.8.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In der Planzeichnung gekennzeichnete Bäume, Baumgruppen, Sträucher sowie sonstige Vegetationsbestandteile (Schilf etc.) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Exemplare sind geeignete Schutzvorkehrungen (DIN 18920/RAS-LG 4) vorzusehen. Entwicklungsbedingte Abgänge sind durch geeignete Nachpflanzungen qualitativ und quantitativ zu kompensieren.

1.8.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Gemäß Planzeichnung sind Baumpflanzungen entlang der Planstraße auf den privaten Grundstücken erforderlich. Bei Abweichungen infolge Zufahrten etc. sind sinngemäße Verschiebungen notwendig. Auf privaten Stellplätzen sind Baumpflanzungen wie folgt mindestens vorgeschrieben:

- Bei einreihiger Anordnung jeweils zu vier Stellplätzen
- Bei zweireihiger Anordnung jeweils zu acht Stellplätzen

Ist ein Laubbaum erster Ordnung direkt zuzuordnen (Vegetationsauswahl gem. Begründung)

- Qualitäts-/Größenmerkmale: 3x verpflanzt Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm
- Stamm- und Wurzelraumschutz
- Baumscheibe $\geq 4,0 \text{ m}^2$

1.8.3 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Bautechnisch nicht realisierbare Vegetationsmaßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind auf dem Grundstück oder als Ausgleich a. a. O. durch flächenäquivalente Pflanzmaßnahmen nachzuweisen. Für oben definierte Dach- und Fassadenflächen, an denen keine Pflanzbindungen realisiert werden, ist zum Ausgleich je 100 m² jeweils ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Sofern nicht vor Ort eine geeignete Pflanzfläche vorhanden ist, sind vertragliche Vereinbarungen über Baumpflanzungen a. a. O. zu treffen.

1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den neuen Grundstücken im Bebauungsplangebiet anteilig zugeordnet:

- Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen) 6,9 %
- Bauflächen gesamt 93,1 %

1.10 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Leitungsrechte auf privaten Grundstücken dienen den Pfalzwerke AG zur Versorgung mit 20 KV als Freileitung. Die Flächen mit Leitungsrechten dürfen jeweils mit einem Abstand von 10 m beidseitig der Leitung nicht überbaut und mit einem Abstand von 10 m nicht unterpflanzt werden. Die betroffenen Bereiche sind im zeichnerischen Teil dargestellt.

Leitungsrechte existieren zugunsten der Pfalzwerke AG sowie zugunsten des zukünftigen Eigentümers des südlichen Grundstückes.

Die Versorgung des überplanten Gebietes mit Gas erfolgt über die Rheinstraße. Sofern die Verlegung in der Bankette der Landesstraße L556 erfolgen soll, ist ein Gestattungsvertrag mit dem Land Rheinland-Pfalz abzuschließen.

1.11 Festsetzungen über die Zufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festsetzungen über die Zufahrt bestehen für die nördlich der Erschließungsstraße vorgesehenen Gewerbegrundstücke und sind auf eine Breite von 8 m beschränkt. Für das südlich der Erschließungsstraße befindliche Grundstück sind drei Zufahrten vorgesehen. Diese sind auf eine Breite von je max. 30 m beschränkt. Festsetzungen über die Zufahrt können verändert werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zur Vermeidung eines verstärkten Schwermetalleintrages in den Boden sind unbeschichtete Dacheindeckungen, Dach- und Ableitungsrinnen aus Kupfer- und verzinkten Blechen nicht zulässig.

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

Werbeträger dürfen nicht über die Traufabschlüsse hinausragen und nicht größer als 20 m² sein. Die Verwendung von Leuchtreklame zur freien Landschaft ist ausgeschlossen. Wechselnde, bewegte oder grelle Lichtquellen sind unzulässig.

In der Bauverbotszone von 20 m parallel der L 556 ist gemäß § 24 i.V.m. § 22 Landesstraßengesetz die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig. In einem Abstand von 20 bis 40 m bedarf es der Zustimmung bzw. der Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

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

Als Einfriedung sind nur Zäune und Hecken bis 2,50 m Höhe zulässig. Eine höhere Einfriedung von Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis 2,50 m Höhe einschl. Türen und Tore ist erst ab 1,50 m Abstand zu den öffentlichen Wegen und Straßen zulässig. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu begrünen. Nadelgehölze sind als Einfriedung/ Hecke unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Es ist mind. ein Laubbaum 1. Ordnung/ Grundstück nachzuweisen. Es sind Laubgehölze (gem. Begründung) nach Art und Sorte möglich.

Nadelgehölze sind für den Nachweis der Pflanzpflichten nicht zulässig.

In Verb. mit Tz. 1.4 wird vorgeschrieben, auf dem nicht überbauten/ überbaubaren Grundstück Vorrichtungen zur Versickerung anfallenden Oberflächenwassers vorzuhalten und dauerhaft funktionsfähig zu halten. Der hydraulisch-technische Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist - unter Berücksichtigung von Zufahrten - gärtnerisch zu gestalten.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Im südöstlichen Bereich des im FNP überplanten Bereiches, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine römische Fundstelle vermutet.

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

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzes und Pflegegesetzes (23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

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

3.2 Altlasten und Ablagerungen

Sollten sich im Rahmen der Neubebauung Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt, Regionalstelle Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

3.3 Aufschüttungen

Sollten Geländeauffüllungen im Zuge von Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen erforderlich werden, so dürfen diese 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 Feststoff im Eluat einzuhalten.

3.4 Baugrund/Geologie

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

3.5 Regenwasserversickerung

Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Einreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt/Wst. - zu beantragen.

3.5.1 Private Flächen

PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Stellplätze unmittelbar an baulichen Anlagen mit einem Abstand unterhalb von 6 m sind von den Festsetzungen, diese wasserdurchlässig zu gestalten, ausgenommen. Das Wasser ist abzuleiten und seitlich zu versickern.

Soweit zusätzlich zu der zentralen Versickerung von Oberflächenwasser auch dezentrale Versickerungen auf den Baugrundstücken in Sickeranlagen durchgeführt werden, bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung - Untere Wasserbehörde. Ausnahme hiervon: großflächige Versickerungen über die belebten Bodenzonen.

3.5.2 Öffentliche Flächen

Der westliche Fuß- und Radweg ist wasserdurchlässig herzustellen.

Das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße wird in die straßenbegleitende Mulde abgeleitet, dort in der Mulde versickert und zusätzlich an das zentrale Versickerungsbecken angeschlossen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis - unter Einreichung der entsprechenden Antragsunterlagen bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt - zu beantragen.

3.6 Empfehlungen zur Kellerausbildung/Hochwasserschutz

Es wird empfohlen auf einen Keller zu verzichten.

Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als wasserdichte Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

Überschwemmungsgefährdete Bereiche befinden sich zum überwiegenden Teil in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Die Verbandsgemeinde Hagenbach ist die einzige auf dem rheinland-pfälzischen Ufer, die durch Rheindeicherhöhungsmaßnahmen über einen 200-jährigen Hochwasserschutz verfügt. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es gleichwohl möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird.

Es wird daher der Änderungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 (1) BauGB). Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich auch bei Zustimmung zu Baugebieten kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Auf die möglichen Maßnahmen der individuellen baulichen Hochwasservorsorge in Plan Kapitel 4.3 der Begründung wird eindringlich hingewiesen.

3.7 Straßenbeleuchtung

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) wird nicht empfohlen. Aufgrund der Randlage sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z.B. Natriumdampflampen) empfehlenswert.

3.8 Bodenschutz

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und wieder eingebaut werden. Das bei Aushubarbeiten anfallende Bodenmaterial ist gem. den Abfall- und landespflegerechtlichen Bestimmungen vor Ort zu verwerten, sofern die v.g. Bedingungen erfüllt sind oder zu verwerten bzw. zu entsorgen.

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 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. 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 (Erstansaat von Tiefwurzeln wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelia und Ölrettich) durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden.

3.9 Grundwasserbeseitigung

Eine dauerhafte Ableitung bzw. Absenkung des Grundwassers über Drainagen darf nicht erfolgen.

3.10 Lärmschutz

An den Straßenbaulastträger kann aufgrund der ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen keine Forderung für Lärmschutzmaßnahmen gestellt werden.

3.11 Sonstige Hinweise

Der Träger der Bauleitplanung ist aufgefordert, gemäß § 178 BauGB jeweils ein Jahr nach Bezug der baulichen Anlage die Realisierung der festgesetzten Pflanzpflichten zu bescheiden.

Auf die Bestimmungen nach § 213(1) Nr. 3 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ausdrücklich hingewiesen.

Im Rahmen der Realisierung baulicher Vorhaben (§ 29 BauGB) wird auf die Beachtung von § 202 BauGB (Mutterboden) verwiesen.