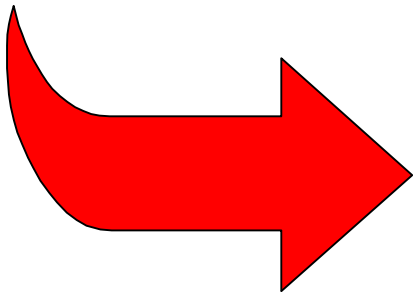


BPL „Im Wooge I“ Stadt Hagenbach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INFORMATIONEN
FÜR
ARCHITEKTEN +
BAUHERREN



STAND: 05.12.2013
RECHTSKRAFT: 14.02.2014

VOR PLANUNGSBEGINN BITTE
AKTUELLEN STAND ERFRAGEN
UNTER
TEL.: 07273 9337 -046 oder -047 oder -040
VERBANDSGEMEINDEVERWALTUNG
76767 HAGENBACH



1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Zulässig sind:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Hagenbacher Liste“ und angeschlossenen Lebensmittelhandwerk (Backshop). Die maximale Verkaufsfläche beträgt 1.400 m².

Folgende innenstadt- und nahversorgungsrelevante Warensortimente sind in ihrer Summe nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 5 % zulässig:

- Pharmazeutische Artikel (inkl. Nahrungsergänzungen) und Medizinprodukte.
 - Blumen & Dekoration.
 - Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Künstler- und Bastelbedarf.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumgröße von maximal 100 m².
 - Ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m² zum Verkauf von regionalen Lebensmitteln.

Die Einhaltung der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm bei Betrieb der Einkaufsmärkte ist nachzuweisen.

Hinweis: Die Festsetzung zur Einhaltung der Anbaubeschränkungszone zur L 540 ist zu beachten (vgl. Ziffer 1.6)

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

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Sie darf auch ausnahmsweise nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 114,50 m ü. NN. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen – bis zu einer Kubatur von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die mittlere Wandhöhe von Nebenanlagen darf 3,20 m nicht überschreiten.

Hinweis: Die Festsetzung zur Einhaltung der Anbaubeschränkungszone zur L 540 ist zu beachten (vgl. Ziffer 1.6)

1.4 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. Baugrenzen und Abstandsflächen gemäß Landesrecht sind dabei zu beachten.

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

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, deren Durchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern.

Hinweis: Die Festsetzung zur Einhaltung der Anbaubeschränkungszone zur L 540 ist zu beachten (vgl. Ziffer 1.6)

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß § 22 LStrG ist außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze eine Anbaubeschränkungszone von 20 m zur Landesstraße 540 zu beachten. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) in Speyer ist die Tiefe der Anbaubeschränkungszone in Teilen reduziert.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind keine Hochbauten (Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen, o. ä.) oder Werbeanlagen zulässig. In einem Abstand von 20 bis 40 m hat bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine Abstimmung mit dem LBM zu erfolgen. Offene Stellplätze und Zufahrten können innerhalb der Anbaubeschränkungszone zugelassen werden, wenn eine Blendgefahr für Verkehrsteilnehmer auf der L 540 ausgeschlossen wird.

1.7 Zu- und Ausfahrtsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der L 540 ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Baugrundstücke sind über den Kreisverkehr und die im Plan dargestellte Zufahrt anzufahren.

1.8 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von neuen Versorgungsleitungen ist unzulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine bestehende 20-kV-Freileitung. Da die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen kann, ergibt sich die tatsächliche Lage allein aus der Örtlichkeit. Seitens des Versorgungsträgers ist ein Abbau der Leitung vorgesehen. Ziffer 3.11 der Hinweise zum Bebauungsplan ist zu beachten.

Das Plangebiet wird gequert durch die Verrohrung des Seegrabens. Eine Überbauung dieser Verrohrung ist grundsätzlich zulässig. Für eine Veränderung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

1.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und innerhalb der Bauflächen zu versickern. Auf die hierfür vorgesehene Maßnahme 1 wird hingewiesen (vgl. Ziffer 1.11). Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

1.10 Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im Plangebiet befindliche 20 kV-Freileitung ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Da die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen kann, ergibt sich die tatsächliche Lage allein aus der Örtlichkeit. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine bauliche Nutzung erst nach geplantem Abbau der Freileitung zulässig.

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

Maßnahmenfläche 1: Versickerungsfläche

Auf der im Plan festgesetzten Fläche ist die Anlage von naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenwasser-Rückhaltung und -versickerung festgesetzt. Zum südlich angrenzend verlaufenden Seegraben ist dabei ein Notüberlauf anzulegen.

Das gesamte Gelände ist nach erfolgter Modellierung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und mit 2-3 Schnitten pro Jahr als extensives Grünland zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig. Zur Pflege der Fläche ist eine Zufahrt zu gewährleisten. Weiterhin ist die Aufstellung eines Mastes für eine Erhöhung der Freileitung zulässig.

Maßnahmenfläche 2: Extensivwiese

Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Saatgutmischung aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern einzusäen. Der Kräuteranteil muss dabei mindestens 30 % betragen. Die Fläche ist 2-3-mal jährlich nicht vor dem 1. Juni zu mähen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Maßnahmenfläche 3: Wiebelsbach

Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind das Bachbett des Wiebelsbaches sowie die angrenzenden Uferflächen in einen naturnahen Zustand umzugestalten. Sofern erforderlich sind Uferbefestigungen zu beseitigen. Die Uferbereiche sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Retentionsmulden ist zulässig. Die übrigen Flächen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Maßnahme: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED).

Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Eine Beseitigung der Kleingartenanlage darf erst nach vollständiger Umsiedlung der dort befindlichen Zauneidechsen erfolgen (vgl. Ziffer 1.15)

1.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Bauflächen sind Fahrwege mit einem lärmindernden Asphalt- oder Pflasterbelag auszuführen.

Die Andockstation der Warenanlieferung ist in Massivbauweise zu errichten, eine Überdachung im Bereich der Andockstation mit einer Auskragung über die Ladekante von mindestens 2,0 m ist vorzusehen.

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

Pflanzgebot 1: Heckenanpflanzung

Auf der im Plan festgesetzten Pflanzgebotfläche ist eine lockere, mindestens dreireihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Innerhalb der Hecke ist je 1,5 m² ein Strauch bzw. Heister vorzusehen. Zusätzlich sind Einzelbäume als Hochstamm vorzusehen. Nadelgehölze und fremdländische Gehölze sind unzulässig.

Pflanzgebot 3: Einzelpflanzgebote

Je acht Pkw-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

1.15 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Auf den Flurstücken 4441/1 und 4441/2 ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse herzustellen (CEF-Maßnahme). Dieses soll mit Steinhäufen, Sandwällen und Totholzhaufen gestaltet werden. Sonstige Freiflächen sind partiell mit einer kräuterreichen Saatmischung

einzusäen. Die auf den Flurstücken befindlichen Bäume sollen nach Möglichkeit in die Gestaltung integriert werden. Eine übermäßige Verschattung ist dabei zu vermeiden.

Die im Plangebiet befindlichen Tiere sind einzufangen und in das Ersatzhabitat zu verbringen. Soweit erforderlich ist das Ersatzhabitat nach Norden durch einen Krötenzaun abzugrenzen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Auf Flurstück 5615/2 wird auf einer Fläche von ca. 3.800 m² die bestehende, intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche in eine Waldfläche unter Ausbildung eines Waldsaumes umgewandelt. Der Waldsaum ist dabei in Anpassung an die angrenzenden Lebensraumtypen als Eichen-Hainbuchenwald bzw. als Waldmeister-Buchenwald auszubilden. Der Saum soll darüber hinaus eine geeignete Ausgestaltung als Wanderkorridor für Fledermäuse und Wildkatzen erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Die Gestaltung von Gebäuden soll unauffällig sein und die Einbindung in die Landschaft unterstützen. Die Verwendung von reflektierenden Materialien ist unzulässig.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad. Die Dachdeckung hat mit rotbraunen oder grauen Materialien zu erfolgen. Unbeschichtete Metallbleche aus Kupfer, Zink oder Blei sind als Dachdeckung oder Rinnen und Fallrohre unzulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

2.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 bis 2 LBauO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Oberkante der Dachausbildung (höchster Punkt der Dachhaut, Attika) darf durch Werbeanlagen nicht überragt werden.
- Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf im SO maximal 120 m² betragen. Dies beinhaltet auch Pylone, Fahnen und Werbetafeln.
- Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zzgl. Vor- und Nachlauf von jeweils 30 Minuten zulässig.
- Außerhalb des Baufensters sind folgende Werbeanlagen zulässig:
 - Maximal 5 Fahnen (Masthöhe max. 7,50 m, Fahnenfläche max. 6,0 m²)
 - Ein Werbepylon (Höhe max. 8,0 m, Fläche max. 11,0 m²)
 - Eine Einfahrtsstelle (Höhe max. 4,0 m, Fläche max. 6,0 m²)
 - Ein Hinweisschild über der Einkaufswagenüberdachung (Ansichtsfläche max. 2,0 m²).

Hinweis: Die Festsetzung zur Einhaltung der Anbaubeschränkungszone zur L 540 ist zu beachten (vgl. Ziffer 1.6)

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Innerhalb der Bauflächen sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 106,50 m ü. NN zulässig. Angrenzende Flächen dürfen zur Anpassung an das Bauflächenniveau modelliert werden.

2.5 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind nur als Heckenreihe oder vorgepflanzte Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sockelmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

2.6 Müllbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Anlagen zur Müllbeseitigung, Abfallbehälter und Lagerflächen sind vor Einblicken zu schützen oder einzugrünen.

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Stellplätze, Wege oder Zufahrten genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflügen. Die Pflanzliste ist hierbei zu beachten.

ANHANG PFLANZLISTE

Bäume:

Pflanzqualität innerhalb von Hecken als Heister 2 x verpflanzt, Höhe ab 150 cm
Freistehende Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm

Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Stieleiche	-	Quercus rubra
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Walnuss	-	Juglans regia
Winterlinde	-	Tilia cordata

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

Sträucher:

Pflanzqualität: verplanzter Strauch, mindestens 3 – 4 Triebe, Höhe ab 60 cm

Eingriffeliger Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Haselnuss	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Kreuzdorn	-	Rhamnus carthartica
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Pflaume	-	Prunus domestica
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Salix spec.	-	Salix-Arten
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

ANHANG SORTIMENTSLISTE („HAGENBACHER LISTE“)

Innenstadtrelevante Sortimente

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportkleidung)
- Bettwaren
- Briefmarken / Münzen
- Bücher
- Computer (PC-Hard- und Software)
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas / Porzellan / Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz)
- Kinderwagen
- Kurzwaren / Schneiderei / Handarbeit / Meterware
- Medizinsche und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen, Kunstgegenstände
- Zeitungen / Zeitschriften

Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente

- Blumen
- Drogerie, Kosmetik / Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel
- Tiernahrung
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Nicht innenstadtrelevante Sortimente

- Baumarktsortiment im engeren Sinne
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Gartenartikel
- Kfz-Zubehör
- Leuchten / Lampen
- Möbel
- Motorräder und Zubehör
- Pflanzen / Samen
- Teppiche
- Waffen / Jagdbedarf / Angeln
- Sonstiger Einzelhandel

3 HINWEISE

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, sind Baumaßnahmen unverzüglich einzustellen und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Aushubarbeiten sowie sonstige Eingriffe im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten Altlastenflächen sind durch einen Sachverständigen zu überwachen und zu dokumentieren.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 20 Abs. 2 Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz wird hingewiesen.

3.2 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, dem Landesamt für Denkmalpflege/Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 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.

Absatz 3.2.1 und 3.2.2 entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Die Forderungen der DIN 1054 sind dabei zu beachten.

3.4 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen. Insbesondere bei Rheinhochwasser ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eine angepasste Bauweise ist daher erforderlich.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Kreisverwaltung als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der Kreisverwaltung vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.5 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist zur Verwendung als Brauchwasser zu sammeln oder auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd in Neustadt/W. zu beantragen.

3.6 Hochwassergefahr

Es wird seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, darauf hingewiesen, dass sich das Gebiet teilweise in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Ein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen lässt sich durch den Bebauungsplan nicht herleiten. Es wird empfohlen, durch eine angepasste Bauweise eine Minderung der Schadensrisiken zu erreichen.

- „Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden sollen (Hrsg.: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage, www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2010, www.bmvbs.de)

3.7 Schmutzwasser

In den öffentlichen Abwasserkanal darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Die Einleitung von Oberflächenwasser ist unzulässig.

3.8 Bodenschutz

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. 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.

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. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet 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.

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 bis 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.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird

auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

3.9 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.

3.10 Erdwärme

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Erlaubnis ist die Firma HEEAG Erste Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburger Straße 3-5, 22926 Ahrensburg. Eine Kontaktaufnahme mit der genannten Inhaberin wird empfohlen.

3.11 Bestehende Versorgungsleitungen

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung unterirdischer Versorgungsleitungen im Zusammenhang mit Erschließungs-/Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzeln Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

3.12 Abgrenzung von Straßenflächen

Die Umsetzung der Erschließungsstraße kann eine Angleichung an das bestehende Gelände in Form von Böschungen oder Stützmauern erfordern. 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.

3.13 Klassifizierte Straßen

Das Lichtraumprofil von klassifizierten Straßen sowie des Rad- und Gehweges ist freizuhalten. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.