LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, *IV. Änderung* Teilbereich A (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 1 bis 11 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Anordnung der Nutzungsschablone

1	1. - Geschosse
2	2. - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3	3. - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
4	4. - Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
5	5. - Bauweise / zulässige Hausformen
6	6. - Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß
7	7. - Traufhöhe (TH) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

- P — öffentliche Parkfläche
- F — Fußweg
- W — Wohnweg
- WH — Wirtschafsweg

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulich-technische Maßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10.0 — Maßangaben in Meter
- 10 m Gewässerschutzstreifen zum Gewässer II. Ordnung (nachrichtliche Übernahme, Verweis auf Textliche Festsetzung Nr. A11 grün)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „In der Dreir", *IV. Änderungsplan*

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB bekannt gemacht am 3. November 1987 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)

a. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Es wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) wie folgt festgesetzt:

Für den Teilbereich A gilt entsprechend der Planzeichnung:
Grundflächenzahl: 0,4 (GRZ)
Geschoßflächenzahl: 0,8 (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse: II

Für die Höhenlage der Baukörper sind die Traufhöhen (TH) bestimmend. Die maximale Traufhöhe darf am Mast von 6,50 m nicht überschreiten.
bezogen auf die fertige Straßenhöhe nicht überschreiten. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Straßenseite als unterer Bezugspunkt maßgeblich. Steigt der natürliche Geländeoberfläche von Straßenbezugspunkt zur maßgeblichen Gebäudefront an, so ist die maximale Traufhöhe um das Maß der natürlichen Höhendifferenz zu erhöhen.

A 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

A 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bestimmung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

A 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)

a. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Garagen müssen mindestens der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudekante der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße). Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Garagen ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen keinen vorderen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vorderster Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze kein zulässiger seitlicher Mindestabstand zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße).

d. Nebenanlagen von dem Emissionen ausgehen (bspw. Luft-Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, etc.) müssen, mit Ausnahme zur Straßenseite, mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. Dieser Abstand darf nicht durch Garagen gebaut werden.
Ausgenommen ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

A 6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

a. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden die Straßenverkehrsflächen im Bestand festgesetzt.
b. Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird eine öffentliche Parkfläche im Plangebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt.
c. Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung werden ein „Wirtschaftsweg" und ein „Fußweg" als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Bestand festgesetzt.
d. Der Fußweg mit anschließgen Graben und vom Sielen der Baumfällung und Rückschnitt Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

A 7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Aus auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über Versickerung zu beseitigen. Dritte getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und entsprechend der Grundstücksgröße abzuleiten. Das Schmutzwasser ist über den Anschluss an die Kläranlage zu beseitigen.
A 8 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
a. Die Grünflächen sind entsprechen ausgewiesenen Flächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
b. Die Grünflächen auf dem Planzeichen ausgewiesenen Flächen werden als private Grünflächen festgesetzt.
c. Die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Gartenland" festgesetzte Fläche wird entsprechend dem Bestand als private Grünfläche festgesetzt.

A 9 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

a. Der Baumbestand ist entsprechend dem Planzeichen sind als Gewässer III. Ordnung einschließlich des überbegrünenden Gehölzbestandes zu sichern und extensiv zu pflegen. Eine Bebauung, Gebäudeergänzung, Nutzungsänderung oder Einfriedung ist nicht zulässig. Die Flächen sind bei Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken vor Beeinträchtigung und Veränderung zu schützen. Ausnahmen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

A 10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Pro Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) je Wohngebäude wird auf maximal zwei beschränkt.

A 11. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Garten mit heimischen Laub- bzw. Obstbäumen, Hecken und Sträuchern sowie mit einheimischen oder bewährten Pflanzen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die nicht bebauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
Lose Stein-Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Umzäunungen sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich Einfassungen von Beetflächen mit einer Höhe von max. 0,50 m unmittelbar an dem Gebäude, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen (Trauftreifen).
Auf den privaten Grundstücksflächen sind als private Pflanzgebiet mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume I. Ordnung oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
Solten Rodungsarbeiten zur Errichtung des Baugebietes erforderlich werden, so sind diese Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten der Vögel in Zeitraum vom 1. Oktober bis 28/29 Februar gemäß den §Nat5nG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
Bei allen Vorhaben, die innerhalb des 10-m- Schutzstreifens der besten Gewässer umgesetzt werden sollen, ist nach dem § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.
Entlang der Gewässer II. Ordnung Sauerborngraben und Bach vom SoSenbühel (Rödenkellergraben) ist jeweils ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.
Entlang der Gewässer III. Ordnung Sauerborngraben und Bach vom SoSenbühel (Rödenkellergraben) ist jeweils ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 31 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen bzw. das Einvernehmen nach § 31 Abs. 4 LWG einzuholen.
Für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land liegt die Geffährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutrisikostudien des Landesamts für Umwelt vor (Hochwasserrisikokarten, Karte 51). Die Geffährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutrisikostudien des Landesamts für Umwelt (Hochwasserrisikokarten, Sturzfluten und Überflutungsbereiche. In der Karte 5 werden innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan Überschwemmungen entlang von Tiefenlinien sowie Erstellungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit bis zu hohen Abflusskonzentrationen abgegeben.
Als Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz ist eine angepasste Bauweise, keine grundstücksgebundenen Ausgleichsmaßnahmen, und ein entsprechender Objektschutz zu beachten.

A 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

Abböschungen und erforderliche Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers notwendig werden, sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen. Die Abschlussflächen sind vom Grundstückseigentümer durch Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.

A 13 Maßnahmen, Bauwerke und Leitungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

a. Im Wohngebiet ist die Versickerung mit einer Mindestsohlhöhe von 1,0 m unter Geländeoberkante und von 50 l pro m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in welcher das Regenwasser gesammelt und eine Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.

Hinweis:
Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die zur Rechtsgrundlage § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher ausnesatz auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.
Die Ortsgemeinde Dörrmoschtal macht von der Ermächtigung, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Bestandteile des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, erzgibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und die bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. Mai 1991 - 4 NB 6 91 -).

B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

a. Dachform und -material:
Für Hauptgebäude sind entsprechen der Bebauungsplanbezeichnung alle geneigten Dächer, außer nach innen geneigte Dächer, zugelassen. Die Dachform wird festgesetzt.
b. Dachneigung:
Die Dachneigung der Haupt- bzw. Wohngebäude wird im Teilbereich A auf 0° - 45° festgesetzt.

B 2. Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke(Hausgärten) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind.
Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 1,50 m. Maschendraht, Polyesterfolien oder ähnliche werden als Material für straßenseitige Einfriedungen nicht zugelassen.
Vorgärten sind als Zergärten anzulegen.

C Hinweise und Kennzeichnungen

C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:
Bei der Vorgabe von geschützten Baumaßnahmen (wie Rodung) unverzüglich die Unteren Denkmalbehörde bzw. die Generalnewerwaltung, sowie für die spätteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen wenigstens zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe
Direktion Landesarchäologie
Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese gegebenfalls überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBL.1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von ihrer Verantwortung gegenüber den Kulturgütern der GDKE.
Sollten weitere archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzurämen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologiwissenschaft entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der zeitlich erforderlichen Eingriffe und vom Seiten der Bauherrn/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
Da von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Bauarbeiten weder beschädigt noch zerstört werden. Gegebenfalls ist rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten unter Hinzuziehung der Unteren Denkmalbehörde bzw. der Generalnewerwaltung zu prüfen, ob es erwarten (Pemn, Rotliegend, Top Quindsch- und Bass Laukeröcken Formation).
Auflagen: Der Denkmalbehörde Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte, Neuberger Hütte 1, 56077 Koblenz, ist der Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens vier Wochen vorher) anzuzeigen, damit vor bzw. während der Bodeneingriffe die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht, bzw. es werden in Ausnahmefällen geringfügige entsprechende Absprachen getroffen.
Der Bauherrn/ Bauträgern sind die Denkmalfachbehörde gegenüber für die Einhaltung der Auflagen verantwortlich. Sie müssen auch die dritten beauftragten Stubunternehmer über die Auflagen nach DSchG instaurieren. Dies gilt insbesondere für Erdarbeiten, unterlassungen dürfen DSchG nicht verletzen.
Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generalnewerkion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte-, Niederberger Höhe 1, D-56077 Koblenz, 0261/6675-3033, Fax 0261/6675-3033.

C 2 Baugrund / Altlasten

Bei Grundbauarbeitsmaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund: zulässige Belastung des Bodens), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten. Es wird ergänzend eine Baugrundbeurteilung mit Angaben zur Grundwasserflurabstand empfohlen.
Im Bereich des Grundstücks mit Flurstücksnummer 1150/17 fanden gutachterlich begleitete Bodenuntersuchungen (WPW Geoconsult GmbH, Landstuhl, 2011) statt, die das Vorhandensein einer altlastverdächtigen Ablagerung gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG wiederlegt haben. Vorsorglich sind die Ergebnisse der Untersuchungen bei den Anfertigungen zu beachten (siehe Begründung und SGD Süd Kaiserslautern vom 21.03.2011).
Im Zuge der geplanten Bebauung sollte eine passive Gasdränage errichtet werden. Diese kann durch eine Schotterbettschicht in ausreichender Stärke, an der den bis zur Geländeoberkante gefüllt wird, realisiert werden. Die unterstützen Ver- und Entsorgungsleitungen sollten gasdicht ausgeführt werden.
Bei Bodenaushub, unterseitlichen Abfälle (z.B. Straßenaufbruch, Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwenden oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz), Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sind zu beachten. Organoleptisch auffällende Bodenmassen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.
Bei der Einbringung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG/AbfG zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrWG/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Informationsblatt 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten.
Die Verwertung von Bodenmaterial ist nur in bodenähnlichen Anwendungen zulässig und ordnungsgemäß zu einbringen. Die gefährlichen Abfälle (z.B. Bauabfallgemische mit Schadstoffverunreinigungen) sind entsprechend der Nachweisverordnung zu entsorgen und der SAM anzuzeigen.
Zeigen sich bei der Bauausführung Anzeichen für einen bisher unbekannten Verfüllbereich (Bodenverunreinigungen, unerwartete Abfälle, etc.) ist die SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise in Kenntnis zu setzen. (Tel.: 06371/ 814-0) Die Mitarbeiter einzustellen und die Baustelle zu sichern.
Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erforderlichen des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
Bei einer sensiblen Nutzung des Grundstückes (u.a. Garten mit Obst- und Gemüseanbau), wird empfohlen, vor Ort ggf. eine Bodenluftprobe nach einer Ableitung mit nicht belasteten Boden in entsprechender Mächtigkeit empfohlen.
Von der Errichtung von Versickerungsanlagen ist abzusehen, da das Vorhandensein von Schadstoffen im Untergrund nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "In der Dreir", *IV.- Änderungsplan* - Änderung/Neufassung des Teilbereiches "A" im Bereich des auf Grundlage der Bodenuntersuchungen (Bodenuntersuchungen, Gutachten, Stellungnahme) gutachterlich begleitete und dokumentierten Bereichs "Am Obstgarten" ehemalige Altablagerung, keine gezielte Verwendung, Bodenaustausch/ Abdeckung mit nicht belastetem Boden usw.) sind zu berücksichtigen.

Im Bereich des Bebauungsplanes können sich weitere, bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen und Geländeunebenheiten, Altlastenfunde, Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden und das Kataster kann somit Lücken aufweisen.
Die zur Einleitung und Abwägung durchgeführten Untersuchungen vermitteln zum einen lediglich einen kleinräumigen Einblick in die Fläche, zum anderen gab es trotz insgesamt nutzungsrelevanter Ergebnisse demnach zumindest punktuell nicht unbedenkliche Bodenverhältnisse. Um auf Grund der Untersuchungen, leicht erhöhte Methanphate in der Bodenluft, erhöhter Quecksilbergehalt in MP 1).

Des Weiteren ist das Gesetzesgrundgesetz zu berücksichtigen, wonach die Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen bzw. der durchgeführten Bohrungen an Dritte, zum Beispiel Ingenieure/ Geologe und Bergbau Rheinland-Pfalz in Mainz übermittelt werden muss.

C 3 Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) und des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Inhalt mehr als 1.000 l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei Anlagen mit Rauminhalten von über 1000 Litern ist zusätzlich eine Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

C 4 Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen § 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass privaten Bereich kann durch den Bau von Zisternen u. ähnlichen Anlagen, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus geologischer Sicht möglich ist.

§ § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB:
Zur Schadlosen Beseitigung des von der im Plangebiet befindlichen Altablagerung mit der Reg.-Nr. 333 07 054 — 0201 angedenkten Gefährdungspotentials wurden umweltrechtliche Erkundungen durchgeführt, die in einem ergänzenden umweltrechtlichen Bericht (ZH-Ingenieure Bericht) dargestellt wurden

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Obermoschel, den ……
Für die Stadt

……
(gez. Stadtbürgermeister)

C 5 Versorgungsleitungen/Telekommunikation

Vor der Durchführung von Arbeiten und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit den zuständigen Versorgungsträgern in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage der Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Baufv und Beschädigungen vermieden werden können.
Schon im Rahmen der Beginn des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.
Unter Zugrundelegung der Vorgaben in "Merkblatt über Baumstandorte unterirdischer Leitungen" und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und DIN 1025 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen und Kabel von Telekom Verein des Gas und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:
Die Pflanzung von Bäumen ist im Bereich von Versorgungsleitungen (Leitungsrohr) und Entsorgungsleitungen (Leitungsrohr) mit einem Mindestabstand von 2,50 m zulässigen Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistungen der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen gewährleistet ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse sowohl frei gehalten werden, das eine gefährlos gestiftet und ggf. mit Kabelzeichnungen angefahren werden können.

C 6 Regenwasserableitung

Es wird gerfordert, je Wohngebäude eine Wasserzisterne mit einer Mindestkapazität von 50 l je m² versiegelter Grundstücksfläche zu installieren, in der Regenwasser gesammelt und zur Nutzung als Brauchwasser (Toilettenspülung etc.) im Haushalt zugeführt werden kann. Auf eine mögliche finanzielle Förderung solcher Maßnahmen durch die Verbandsgemeinde, sollten diese Maßnahme mit auf Grundlage einer rechtlichen Verpflichtung zu installieren ist, wird hingewiesen.
Die Trinkwasserversorgung muss qualitativ und quantitativ sichergestellt werden. Hier sind bei den geplanten Wasserzisternen für Regenwasser je Wohngebäude zum Schutz des Trinkwassers vor Trinkwasserverunreinigungen auf die DIN 1988-100 sowie die DIN EN 1717 Rückblatt 0 zu nehmen.

C 7 Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Dränagewässern in das Gewässer oder in das Kanalnetz ist nicht gestattet. Zum Schutz gegen Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form wasserdichter Wannen o. ä. auszuführen.

C 8 Schutz des Mutterbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung zu sichern. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Auswgen des §202 BauGB sind zu beachten.

C 9 Sonstige Unklarheiten

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauaufsicht der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land empfohlen.

C 10 Bodenuntersuchung (Umweltrechtlicher Bericht)

Hinsichtlich der Altlastenbelagerungen im Plangebiet wurde eine Bodenuntersuchung mit Erarbeitung eines umweltrechtlichen Berichts (Basol 2010) durchgeführt.
Untersuchungsergebnisse:
Bodenluft: - Ferstellung von Quecksilberkonzentration von 14 mg/kg
- Ansonsten keine relevanten Schadstoffbelastungen
- Der Profiwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten nach BBodSchV wird eingehalten
Bodenluft: - Keine Hinweise auf eisenoperwache Bodengase
- Die ermittelten Bodenluftproben zeigen keine Hinweise auf anthropogene Schadstoffbelastung
- Die CO2- Konzentrationen gegenüber atmosphärischer Luft liegt erhöht bei geringe reduzierten O2-Anteilen
- Es wurden keine leichtflüchtigen aromatischen Bodenluftproben und Grundwasser und Luft durch die sporadisch auftretenden, geringen Methanvorkommen

Grundwasser: - keine relevanten Überschreitungen der ORW-Wasserwerte
- Magnesiumgehalte von 21,8 bzw. 50,8 mg/l liegen nur geringfügig über dem ORW von 50 mg/l und sind als unkritisch zu bewerten.

Bewertungsergebnisse der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Ihrer Stellungnahme aus dem Jahr 2011 zum Untersuchungsbericht:

Bewertung