

## Ortsgemeinde Neupotz



### Bebauungsplan „Kleinflächiger Einzelhandel“, Ortsgemeinde Neupotz

– Textliche Festsetzungen –

## Entwurf

Projekt 1060/ Stand: September 2023



Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### **1.1.2 Zulässig sind folgende Nutzungen:**

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

#### **1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

#### **1.1.4 Nicht zulässig sind**

- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossfläche wird im GE auf 1300 m<sup>2</sup> als Höchstgrenze festgesetzt.

#### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) beträgt 113,00 m ü.NHN. Als oberster Bezugspunkt ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend, im Falle des festgesetzten Flächdachs ist der höchste Punkt der Außenwandbegrenzung (Attika) maßgeblich.

Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 2 Metern überschreiten.

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **1.3.2 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Anschluss des Plangebietes an die K 6 festgesetzt sowie die Teilbereiche der K6, die für den Ausbau der Linksabbiegespur benötigt werden.  
Der Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Fuß- und Radweg erfolgt durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.  
Der Anschluss der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“, welcher als unbefestigter Grasweg ausgestaltet wird.

#### **1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

##### **1.5.1 Sichtdreiecke**

Innerhalb der in der Planzeichnung im Einmündungsbereich festgesetzten Sichtdreiecke sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

##### **1.5.2 Bauverbotszone gem. § 22 LStrG**

Innerhalb der Bauverbotszone von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße K 6, sind die Vorgaben des § 22 LStrG zu beachten.  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bauverbotszone sind keine Hochbauten und Werbeanlagen zulässig.

#### **1.6 Öffentliche und Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Gemäß Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

#### **1.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16)**

Im Plangebiet ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und Parkplatzflächen sowie sonstiger befestigter Flächen den unter den Parkplätzen geplanten Rigolen sowie der festgesetzten privaten Versickerungsmulde zuzuleiten.

#### **1.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB und § 12 und 21a BauNVO)**

##### **1.8.1 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**

Stellplätze sowie Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

##### **1.8.2 Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **Versickerungsmulde**

Die private Versickerungsmulde ist naturnah auszugestalten. Die Fläche ist mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist für die Fläche der Versickerungsmulde eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden.

### 1.9.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Gemäß Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

▪ **Rodung von Gehölzen während des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums:**

Für die Rodung der Feldgehölze im Bereich des geplanten Treppenaufgangs ist der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) einzuhalten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden, muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden. Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren.

▪ **Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m<sup>2</sup> überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien

Auf der mit **ÖG 1** gekennzeichneten Fläche sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Die mit **V** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind als intensive gemähte Rasen- und Wiesenfläche anzulegen. Die Anlage von Böschungen und Stützmauern ist zulässig.

Auf der mit **PG 1** gekennzeichnet Fläche ist eine blütenreiche Fettwiese (autochthone Saatgutmischung z.B. Rieger-Hofmann „02-Fettwiese (70% Blumen, 30% Gräser)“ zu entwickeln. Die Fettwiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen (extensive einschürige Mahd). Die Flächen dient störungstoleranten, kulturfolgenden Gebüsch- und Bodenbrütern als Bruthabitat.

Auf der mit **PG 2** gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung einer Versickerungsmulde vorgesehen. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und im Randbereich der Versickerungsmulde als artenreiche Wiesenfläche anzulegen. Der Bereich der Versickerungsmulde ist mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen.

Der Pflanzstreifen **PF1** ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens pro 10m<sup>2</sup> Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Je 10 lfd. Meter ist ein mittelkroniger Baum in die Pflanzung zu integrieren und alle 30 m an Stelle eines Mittelkronigen, ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfallende Pflanzen sind im darauffolgenden Herbst zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend den Pflanzempfehlungslisten vorzunehmen. Die Errichtung von Versorgungsanlagen mit einer maximalen Größe von 10 m<sup>2</sup> ist zulässig. Die Anlage von Böschungen ist zulässig

Auf den im Gewerbegebiet mit **PF 2** gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Gehölze soweit wie möglich zu erhalten. Geländemodellierungen und Aufschüttungen sind zulässig. Bei Entfall bestehender Gehölze sind diese entsprechen PF 1 neu anzulegen.

Der im Gewerbegebiet festgesetzte Pflanzstreifen **PF3**: ist als intensive gemähte Wiesenfläche anzulegen.

### 1.9.2 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich für den mit der Realisierung der Bebauungsplanung verbundenen Eingriff in Natur, Boden und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsfläche herangezogen:

|                 |                                        |                                  |
|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| Fl.Nr. 4493:    | 858 m <sup>2</sup>                     | Grünland in Streuobst            |
| Fl.Nr 4495 teil | 940m <sup>2</sup> + 589 m <sup>2</sup> | Ruderalfläche in Streuobst       |
| Fl.Nr 4646 teil | 1154 m <sup>2</sup>                    | Grünland in Streuobst            |
|                 |                                        | Gesamtfläche: 3514m <sup>2</sup> |

Auf den externen Ausgleichsflächen sind Streuobstwiesen anzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu pflegen.

### 1.10 Pflanzenempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

| Bäume (großkronig)         |                                | Qualitäten             |
|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <i>Quercus robur</i>       | Stieleiche                     | H 14-16 mdb 3xv        |
| <i>Fagus sylvatica</i>     |                                | H 14-16 mdb 3xv        |
| ( <i>Purpurea</i> )        | (Blut-)Buche                   |                        |
| <i>Acer platanooides</i>   | Spitzahorn                     |                        |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Bergahorn                      | H 14-16 mdb 3xv        |
| Bäume (mittelkronig)       |                                |                        |
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                      | 150-200 wn 3xv         |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche                      | 150-200 wn 3xv         |
| <i>Sorbus aria</i>         | Mehlbeere                      | H 12-14 mdb 3xv        |
| Sträucher                  |                                |                        |
| <i>Clematis vitalba</i>    | Waldrebe                       | C1                     |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder             | 100-120 wn 2xv 3 Tr.   |
| <i>Viburnum opulus</i>     | Gewöhnlicher Schnee<br>ball    | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffeliger Weißdorn        | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Lonicera xylosteum</i>  | Heckenkirsche                  | C1                     |
| <i>Rosa canina</i>         | Hundsrose                      | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Euonymus europaea</i>   | Europäisches<br>Pfaffenhütchen | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Corylus avellana</i>    | Strauchhasel                   | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Ligustrum vulgare</i>   | Gewöhnlicher Liguster          | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |
| <i>Rhamnus cathartica</i>  | Kreuzdorn                      | 100-120 wn 2xv 3-5 Tr. |

## 2 HINWEISE

### 2.1.1.1 Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### 2.1.1.2 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Pflanzvorschriften) werden gem. § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### 2.1.1.3 Versickerung / Grundwasser:

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze), das bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

- Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.
- Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.“

### 2.1.1.4 Auffüllungen auf den Grundstücken

Für den Planbereich sind Auffüllungen des Geländes auf eine Höhe von 104 ü.NHN bzw. 104,5 ü.NHN. im nördlichen Bereich geplant. Dies erfordert zudem die Anlage von entsprechenden Böschungen.

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

### 2.1.1.5 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen

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 neuesten 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.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

Ab dem 01.08.2023 ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.

#### **2.1.1.6 Hinzuziehung Baugrundgutachter**

Es wird die Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten empfohlen.

#### **2.1.1.7 Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

#### **2.1.1.8 Erdgasleitung der Thüga**

Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Erdgasleitung vorhanden. Einer Erschließung der geplanten Gebäude mit Erdgas ist jederzeit möglich.

Bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung zwingend einzuhalten, gemäß den geltenden technischen Regeln des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988. Grundsätzlich sind alle geltenden Normen, Bestimmungen, Vorschriften, Verordnungen und Gesetze einzuhalten. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit uns weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

#### **2.1.1.9 Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

#### **2.1.1.10 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

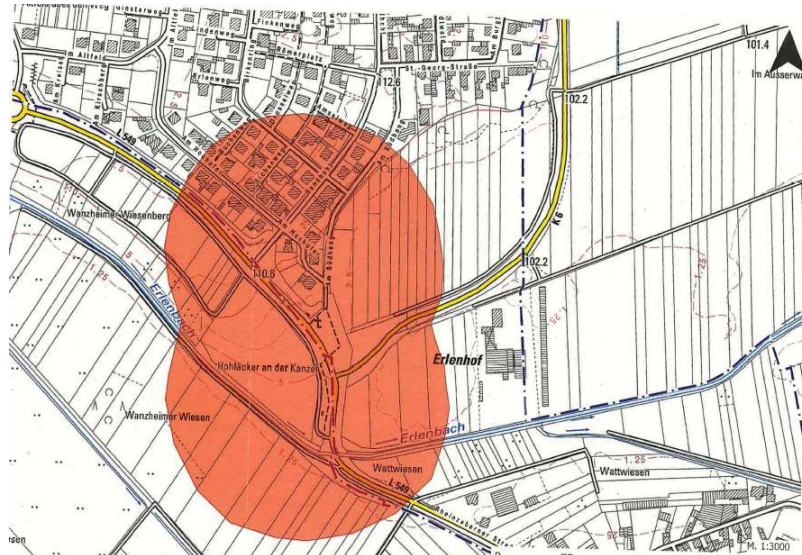
#### **2.1.1.11 Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **2.1.1.12 Fundstellen Landesarchäologie**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um römische Siedlungsbefunde und den vermuteten Standort einer spätrömischen Befestigungsanlage (Fdst. Neupotz 2) sowie um mutmaßliche Gebäudestrukturen vorgeschichtlicher Zeitstellung (Fdst. Rheinzabern 46).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.



Bauherren werden darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten 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:

Deshalb sind folgende Vorgaben zu beachten:

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 der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind 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) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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 vorgenannten Punkte 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, um Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen 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.
4. Es wird darauf verwiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders auch für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Die Meldepflicht liegt beim 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 beim Bauträger/ Bauherr.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

#### **2.1.1.13 Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Bau- maßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Plan-zeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten.

#### **2.1.1.14 Zustimmung / Genehmigung in der Baubeschränkungszone**

Sollen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m parallel der L 549 / 30 m parallel der K 6 errichtet werden, so bedarf es der vorherigen Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Entsprechendes gilt für Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m parallel der L 549 und 15 m bis 30 m parallel der K 6.

#### **2.1.1.15 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung bei folgen einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zentrale Planauskunft Südwest

Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.

E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen um rechtzeitige die Kontaktaufnahme gebeten.

#### **2.1.1.16 Hochwasserangepasste Bauweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Fläche in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke geschützten Rheinniederung befindet.

Derzeit ist ein Schutz für ein 100 - 120 jährliches Ereignis gegeben. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in diesen Gebieten auf eine Minderung der Schadensrisiken, entsprechend dem Hochwasseraktionsplan Rhein der IKS, durch angepasste Bauweise und Nutzung erforderlich.

### **3 SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

##### **3.1.1 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grell-farbige Materialien nicht zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

##### **3.1.2 Werbeanlagen**

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Neupotz am ..... örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neupotz, den .....

.....

Ortsbürgermeister

Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Im Außerwald" der Gemeinde Neupotz. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Neupotz, den .....

.....

Ortsbürgermeister