



# Stadt Eisenberg

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ebertsheimer Straße“

### Textliche Festsetzungen

Vorentwurf I Dezember 2023



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



**Erstellt durch**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail [buero@bbp-kl.de](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Dezember 2023



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## **A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO**

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

#### **1.1. GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

##### 1.1.1. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art unter Berücksichtigung der Regelungen nach 1.1.2 bis 1.1.4,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

##### 1.1.2. Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie nur an und auf Gebäuden oder in Verbindung mit einer Überdachung von Parkplätzen zulässig.

##### 1.1.3. Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 bzw. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO zugelassen werden

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Verkaufsflächen in Verbindung mit Gewerbe- / Handwerksbetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf dabei nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 1.1.4. Gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im GE nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- (Einzel)handelsbetriebe mit Ausnahme der in 1.1.3 als zulässig bestimmten Betriebe,
- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros sowie in Form von sexorientierten Betrieben und vergleichbare Einrichtungen.

#### **1.2. MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

##### 1.2.1. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

#### 1.2.2. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Verkaufsflächen in Verbindung mit Gewerbe- / Handwerksbetrieben, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfläche darf dabei nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Betriebsgebäudes einnehmen und insgesamt 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 1.2.3. Gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 bzw. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen im MI nicht zulässig sind.

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in 1.2.2 als zulässig bestimmten Betriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros sowie in Form von sexorientierten Betrieben und vergleichbare Einrichtungen.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

#### 2.1.1. Begriffsbestimmungen

- Die festgesetzten **maximalen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>)** werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- Als **unteren Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in den Gebieten **GE** wird eine Höhe von 174 m ü. NN bestimmt.
- Als **unterer Bezugspunkt** für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Gebiet **MI** wird die Fahrbahnfertigdecke der Ebertsheimer Straße, gemessen in der Straßenmitte (= Straßenachse), zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand der der Erschließungsstraße (Ebertsheimer Straße) zugewandten Gebäude- wand, bestimmt.

#### 2.1.2. Für das **MI** wird für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern ( $\leq 10^\circ$ ) eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m und für Gebäude mit geneigten Dächern ( $> 10^\circ$ ) eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m bestimmt.

Für das **GE** wird die maximale Gebäudehöhe gemäß Planeintrag bestimmt.

## **2.2. Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (i.S.d. § 12 und § 14 BauNVO) nicht überschritten werden darf.

## **2.3. Zahl der Vollgeschosse**

Im MI sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für die Gebiete GE und MI wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt: Zulässig sind, im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

### **3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Wärmepumpen.

Nicht überdachte Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze zulässig.

## **4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung*

## **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

### **5.1. Maßnahme M1 - Eingrünung des Plangebietes**

Auf der in der Planzeichnung eingezeichneten 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine 3-reihige Gehölzreihe aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A (siehe Abschnitt D) zu bepflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel mit einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen.

Es sind mindestens 10 % Bäume II. Ordnung und 90 % Sträucher zu pflanzen.

### **5.2. Maßnahme M2 - Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen.

Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Dachbegrünung sollte mit

einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchs-Ergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen sowie eine Saatmischung an Blühstauden beigemischt werden (beispielhaft Pflanzliste B im Abschnitt D).

Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

### **5.3. Maßnahme M3 - Begrünung von Stellplätzen**

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für Pkw ein Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen, beispielhaft Pflanzliste C in Abschnitt D) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

*Hinweis: Eine direkte Zuordnung der Hochstammpflanzungen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.*

### **5.4. Maßnahme M4 - Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt, ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

### **5.5. Maßnahme M5 - Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

## **6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

*Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

### **1.1. Materialien im Dachbereich**

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden Materialien, sowie als begrüntes Dach zulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind grundsätzlich unzulässig.

### **1.2. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung, zulässig.

### **1.3. Fassadengestaltung**

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

Begrünungen sind uneingeschränkt zulässig.

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

- wird ergänzt -

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Radon**

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon, von dem es keine stabilen, sondern nur radioaktive Isotope gibt, sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz

(StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.

Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: <https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>, Stand 09/2021.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter  $100.000 \text{ Bq}/\text{m}^3$  (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über  $100.000 \text{ Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft}$  festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## 2. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie 24 Abs. 3 LNatSchG verwiesen:

- Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalaufnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.
- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn

der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen (§ 24 Abs.3 LNatSchG).

- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird ange-regt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie ein Vogelnistkas-ten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. an verschiedenen Hausseiten (Himmelsrichtung Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze ist zu vermeiden. Die Kästen sind zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe anzubringen.

### 3. Archäologische Fundstellen

Innerhalb des Plangebietes selbst sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Ein Vorhandensein dieser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, sind diese unverzüglich der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Lan-desarchäologie zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Darüber hinaus sind die folgenden grundsätzlichen Auflagen der Generaldirektion Kul-turelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmal-schutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fund-stelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig ge-gen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauräger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Ver-waltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Lan-desarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabun-gen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. not-wendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind. selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Stand-ort entfernt werden.

Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

#### 4. Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn erfragt werden.

#### D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

##### 1. Pflanzliste A: Maßnahme M1 – Eingrünung des Plangebietes

###### Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

###### Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

*Viburnum opulus*

Gemeiner Schneeball

*Sowie vergleichbare Arten.*

## 2. Pflanzliste B: Maßnahme M2 – Dachbegrünung

Beispielhafte Liste mit Sedum-Arten die der Pflanzmischung beigegeben werden können.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

## 3. Pflanzliste C: Maßnahme M3 – Begrünung von Stellplätzen

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilla cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Ulmus hollandica</i>	Stadt Ulme

*Sowie vergleichbare Arten.*