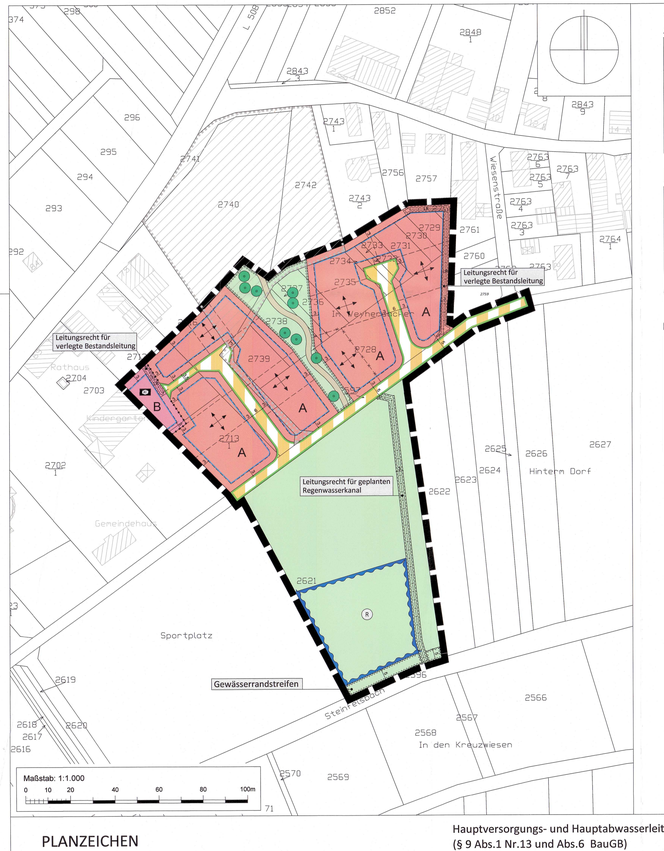

A

A	II
0,4	ED
TH = max. 6,50 m	SD/WD/KWD 25° - 45°
max. 2 Wohneinheiten	

B

Ki	II
0,4	a
TH = max. 7,50 m	PD 5° - 15° FD 0° - 5°
-	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Bauweise
maximale Traufhöhe	Dachform Dachneigung
max. Wohneinheiten	

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 12 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

TH Traufhöhe

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise (siehe Textteil)

Baugrenzen

Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Ki Kindergarten

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Unterirdische Versorgungsleitung

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R Regenrückhaltebecken

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Weyhersacker"
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Hauptfirstrichtung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzend wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt:
Im Baugebiet „A" 6,50 m
Im Baugebiet „B" 7,50 m.
Die Traufhöhe wird straßenseitig in der Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Die Bauweise wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt.
Baugebiet A: Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Baugebiet B: Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. an die westliche Grundstücksgrenze muss angebaut werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen.
Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen o.ä.) ist unter Beachtung des § 8 LBauO zulässig.

1.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)
Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Baugrundstücken zulässig. Der Mindestabstand von Garagen zur Straße muss mind. 5,00 m betragen. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind wasserdurchlässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Ökopflaster o.ä.) auszuführen.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenze zulässig. Zu Straßenbegrenzungslinien ist mit Nebenanlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Baugebiet „A"
Die Höchstzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist über den geplanten Regenwasserkanal abzuleiten und in der festgesetzten Retentionsfläche zur Verdunstung und zur Versickerung zu sammeln.

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

1.9.1 Maßnahme 1: Regenrückhaltebecken
Im südlichen Bereich ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen (Größe nach Volumen- und Flächenermittlung). Das Becken ist natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Böschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu modellieren, ohne Ansatz. Die Flächen außerhalb des Beckens sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, Verwendung von mindestens 5 verschiedene Gehölzarten gemäß Empfehlungsliste.
Hinweis: Die Fläche (Muldenbereich) nur extensiv, einschürig und sehr spät im Jahr (September) mähen. 20% der Vegetation, räumlich versetzt, über den Winter stehen lassen. Die übrigen Flächen sind 2 schürig zu pflegen. Auch hier räumlich versetzt ca. 30% der Fläche stehen lassen und erst mit der nächsten Mahd entfernen.

1.9.2 Maßnahme 2: Angepasste 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).

1.9.3 Maßnahme 3: Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub
Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschieben und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.9.4 Maßnahme 4: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen werden dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag in Form von Rasengittersteinen oder wassserdurchlässigem Pflaster befestigt.

1.9.5 Maßnahme 5: Vermeidungsmaßnahme 1 - Rodung von Gehölzen
Durch Rodungen im Wirkbereich können Vögel getötet und verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung für Gehölzentfernungen einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbrüten nur außerhalb der Fortpflanzzeiten von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG). Zum Schutz vor Einzeltieren der Zauneidechse ist die Maßnahme nach der Maßnahme V2 durchzuführen.

1.9.6 Maßnahme 6: Vermeidungsmaßnahme 2 – Stellen eines Reptilienschutzzauns
Um ein Einwandern aus den Nachbargärten zu verhindern, sowie aus dem Süden von der Sportfläche her, sind entsprechende Reptilienschutzzäune aus glatter Folie, die 10 – 20 cm in den Boden eingegraben werden, zu stellen. Ist eine Zaunstellung nicht vor der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im April möglich, so sind zumindest in dieser Zeit Unterschlupfmöglichkeiten wie Holzstapel aus dem Gebiet zu entfernen und Grasbereich händisch (Freischneider, Balkenmäher) kurz zu mähen, um den Bereich unattraktiv zu gestalten. Nach der Zaunstellung muss der Bereich nach Einzelmöglichkeiten abgesucht werden. Gefundene Zauneidechsen gefunden werden, so sind diese in geeignete Habitate Richtung Hirtenbach zu setzen. Die Kontrollen können in Anlehnung an den Jahreszyklus der Zauneidechse im April bis Mai sowie im August bis September stattfinden.

1.9.7 Maßnahme 7: Ökologische Baubegleitung
Die ökologische Baubegleitung überwacht bzw. dokumentiert die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen und berät Bauleitung und Bauherr bei möglichen Konflikten. Sie koordiniert die Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen vor Ort. Ihre Aufgabe ist die Sicherstellung der Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des gesamten Ablaufs der Baumaßnahme. Insbesondere ist sie im Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben für folgende Aufgaben zuständig:
- Sensibilisierung und Einweisung der für die Durchführung der Maßnahmen beauftragten Firmen
- Festlegung der Standorte für Reptilienschutzzäune
- Dokumentation der Einhaltung sowie Koordinierung der Vermeidungsmaßnahmen
- Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

1.10 Flächen zur Einräumung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Zur Sicherung bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie zur Sicherung des geplanten Regenwasserkanals werden in der Planzeichnung Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger, der Gemeinde und der Anlieger ausgewiesen.

1.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
1.11.1 Private Grundstücke
Die privaten Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück ist mindestens ein Hochstamm-Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum nach der Empfehlungsliste zu pflanzen und vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

1.11.2 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern nach der Empfehlungsliste zu bepflanzen zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

1.11.3 Grenzabstände von Pflanzungen
Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2 Örtliche Bauvorschriften
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)
2.1.1 Fassadengestaltung
Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig. Für die Außenwände sind Farben mit nicht glänzender Oberfläche zu verwenden.

2.1.2 Dächer
Baugebiet „A"
Als Dachform werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt.
Dachneigung: 25° - 45°
Dachfarbe: rot, rotbraun und anthrazit.

Baugebiet „B"
Als Dachform werden das Pult- und das Flachdach festgesetzt.
Dachneigung Pultdach: 5° - 15°
Dachneigung Flachdach: 0° - 5°

Baugebiete „A und B"
Für Garagen darf die Dachneigung auf mind.15° reduziert werden. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden.

2.1.3 Dachaufbauten und Dascheinschnitte
Dachaufbauten sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachlänge zulässig. Zulässig sind Sattel-, Dreiecks- Schleppdach- und Flachdachgauben. Auf einer Dachseite dürfen nur Gauben gleicher Form errichtet werden. Dachaufbauten zur Nutzung regenerativer Energien sind allgemein zulässig und müssen blendfrei ausgeführt werden.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Baugebiet „A"
Die Höhe der Einfriedungen entlang der Straßen (Vorgartenbereich) darf max. 0,80 m betragen. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.
Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können. Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur heimische Laubgehölze gemäß der Empfehlungsliste verwendet werden. Die vorgegebenen Abstände nach Landesnachbarrecht sind einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)
Baugebiet „A"
Es müssen 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Anhang Empfehlungsliste
Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind zusätzlich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.
Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.
Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.
* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2" der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
3.1 Altlasten und Altablagerungen
Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Ausweisloch des Bodenschutzkatasters ist der südliche Bereich des Planungsgebiets von einem Teilbereich folgender und umweltrelevanten Fläche betroffen:
- Reg.-Nr.: 337 02 062-0204/000-00: Ablagerungsstelle Pleisweiler-Oberhofen Sportplatz.

Bei der Ablagerung handelt es sich laut Erhebungsbogen um eine ehem. Bauschutt-/Erdaushubdeponie.
Hinweise auf Altablagerung anderer Abfallarten liegen nicht vor. Die Altablagerung ist aufgrund der abgelagerten Stoffe als nicht altlastverdächtig (ALG nav) im Bodenschutzkataster erfasst. Ausgehend von der Einstufung der umweltrelevanten Fläche lassen sich aus Sicht des Bodenschutzes keine Negativeinflüsse auf das geplante Vorhaben ableiten. Insofern im südlichen Bereich des Planungsgebiets Eingriffe in den Untergrund stattfinden, wird empfohlen die nachfolgenden Aspekte im Rahmen des Baurechtsverfahrens zu berücksichtigen:
- Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen:

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung (Wiederverwendung) von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen. Die Überwachung ist durch den Sachverständigen zu dokumentieren.
- Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren:

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehens ist mit ihr abzustimmen.
- Arbeits- und Umweltschutz:

Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. Ferner empfiehlt es sich zu prüfen, ob der Untergrund für eine gezielte Versickerung geeignet ist. Eine gezielte Versickerung auf umweltrelevanten Flächen ist aus Vorsorgegründen nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Der Nachweis der Unbedenklichkeit ist erbracht, wenn in diesem Bereich die oSW1-Werte gemäß ALEX-02 eingehalten werden. Dies ist durch eine Freimessungsuntersuchung nachzuweisen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege
1. 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 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird extra darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese 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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Im Planungsbereich sind der Denkmalschutzbehörde Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens zwei Wochen vorher) informiert zu werden. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de.
Im Planbereich liegen keine bekannten Westbefestigungen vor; jedoch liegt das Gebiet inmitten zahlreicher Bestandteile des Westwalls. Daher sind bei Bodeneingriffe auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten.
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.

3.3 Baugrund/Geologie
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und – 2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zusätzlich ergeht der Hinweis, dass ein Bodengutachten ein Baugrundgutachten (nach DIN 4020) nicht ersetzt. Für das Plangebiet wurden durch das Ingenieurbüro augeon GmbH & Co. KG Baugrunduntersuchungen durchgeführt und umweltechnische Untersuchungen veranlasst. Anhand der Untersuchungsergebnisse, der Geländeaufnahme und der zur Verfügung stehenden Unterlagen wurde dieses geo- und umweltechnische Gutachten ausgearbeitet. Darin werden Angaben zu Boden- und Schichtenverhältnisse gemacht. Auf dieses Gutachten vom 08.01.2021 wird hier verwiesen.

3.4 Bodenschutz
Erdaushub:
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. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
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 und 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, Phacelie und Ölrettich) durchgeführt werden.
Aufschüttungen:
Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten nicht 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 Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzughilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

3.5 Abwasserbeseitigung
Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.

3.6 Niederschlagswasserbewirtschaftung
Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei 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. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei. Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Fremdwasser, z.B. Drainagewasser oder das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.
Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag — Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen. Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.

3.7 Starkregen/Hochwasserschutz
Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.
Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.
Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" Bezug genommen.
Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden.

3.8 Wasserwirtschaft
Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.
An den Planbereich grenzt im Süden der Hirtenbach an. Eine wesentliche Zielvorgabe zur Erreichung des guten ökologischen und chemischen Zustandes im Sinne der EG-WRRL ist es, den Fließgewässern zur Förderung der biologischen Wirksamkeit und zur natürlichen Entwicklung, sowie aus Gründen der Unterhaltung genügend Freiraum zuzugestehen. Der erforderliche Freiraum ist von der Bedeutung (Größe) des Gewässers sowie der örtlichen Gegebenheit abhängig.
Die Ausweisung von freizuhaltenden Gewässerentwicklungskorridoren zur Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit der Gewässer und seiner Ufer und Gewässerrandstreifen zum Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktionen, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung der Stoffeinträge aus diffusen Quellen wird damit einhergehend grundsätzlich gefordert. Gewässerentwicklungskorridore dienen dem Naturschutz und der Landespflege, sie ermöglichen eine natürliche Entwicklung. Gewässerrandstreifen mindern oder verhindern u.a. Stoffeinträge von benachbarten Nutzflächen in ein Gewässer und wirken somit als Puffer zwischen in der Regel intensiv genutzten Flächen am Gewässer und dem gewässerlebenden Bereich. Gewässerrandstreifen sollen daher in Breite auszuweisen, um der vorgenannten Zielvorstellung zu entsprechen. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang des Gewässers Hirtenbach von der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5,00 m Breite von jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Nutzung dazu gehören auch das vorgesehene RRHB als auch Zäune, Lag