

## **Textliche Festsetzungen**

### **Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

##### Allgemeine Zweckbestimmung

##### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

##### Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Plandarstellung ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden, bis zu einem Höchstmaß von 0,45.

##### Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Unterer Höhenbezugspunkt auf der Talseite ist die Oberkante Rohfußboden (OK RF) des jeweils untersten Geschosses.

Unterer Höhenbezugspunkt auf der hangzugewandten Seite ist der Schnittpunkt der Außenwand mit dem anstehenden Gelände.

Die Traufhöhe wird definiert durch die Höhe vom unteren Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (gem. Schemaschnitten).

Der jeweilige Höhenbezug kann nachfolgend entnommen werden.

Weiterhin gilt:

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe gelten für Dächer von Hauptgebäuden über 9° Neigung.

Es gilt:

max. Traufhöhe bergseitig: 7,00 m (OK anstehendes Gelände)

max. Traufhöhe talseitig: 10,50 m (OK RF)

Bergseitig an der Straße kann die max. Traufhöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden, falls auch die topographischen Verhältnisse dies erfordern und eine baukonstruktive Lösung nicht möglich ist.

Weiterhin gilt:

max. Firsthöhe bergseitig: 9,00 m (OK anstehende Gelände)

max. Firsthöhe talseitig 12,50 m (OK RF)

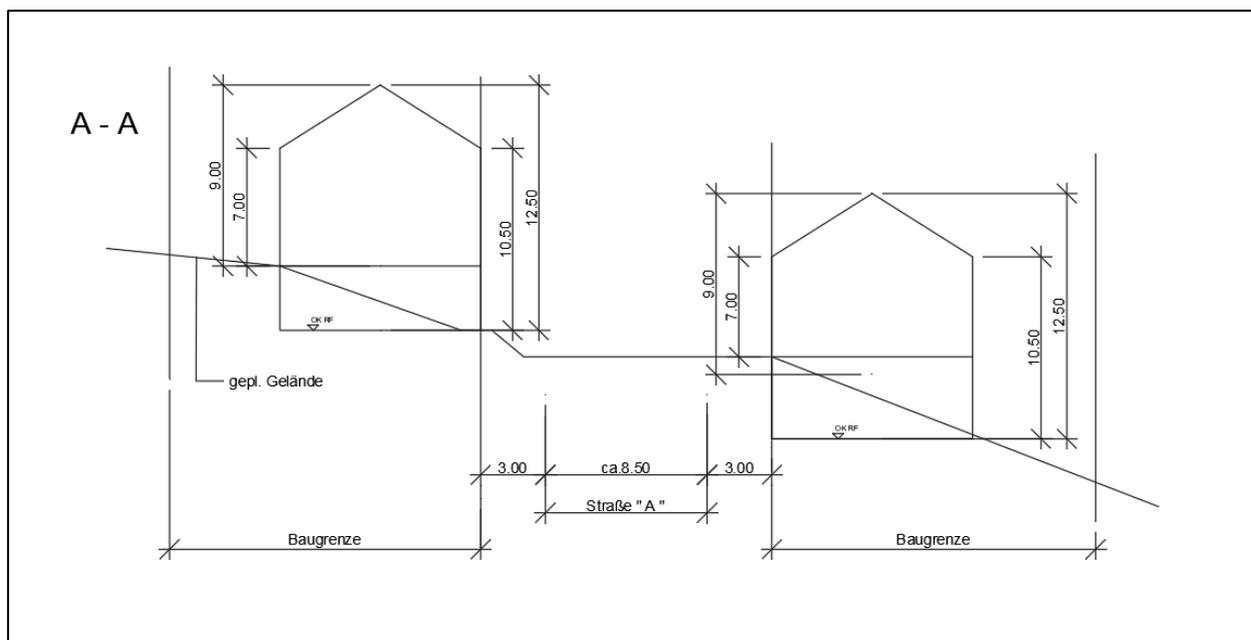
Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 9° Neigung gilt:

max. Gebäudehöhe bergseitig: 8,00 m (OK anstehendes Gelände)

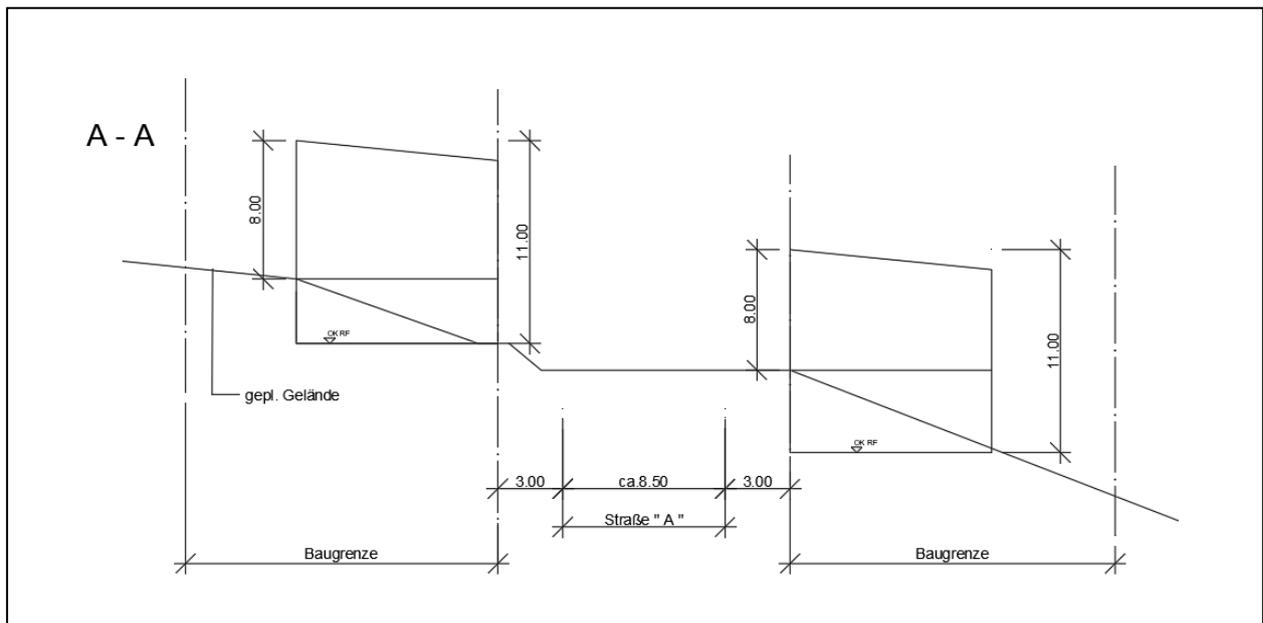
max. Gebäudehöhe talseitig: 11,00 m (OK RF)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dabei dem höchsten Punkt des Gebäudes gemessen ab dem jeweils unteren Höhenbezugspunkt.

Zur Berechnung der Trauf- und Firsthöhen gilt folgendes:



Bei flachgeneigten Dächern bis 9° Neigung gilt folgendes:



### Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Grundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

#### Bauweise

Innerhalb der Baugebiete gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

Die für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Internet und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Die Straßenverkehrsfläche ist als öffentliche Fläche festgesetzt. In der Straßenverkehrsfläche sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebietsver- und Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

### Flächen, für den Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b, c und d BauGB)

Bauliche Versickerungsanlagen sind unzulässig. Das Niederschlagswasser ist unter anderem über Drainagen oder Entwässerungsgräben abzuleiten. Weiterhin ist ein Rückhaltevolumen von 25 Litern je Quadratmeter angeschlossener, abflusswirksamer Fläche herzustellen. Das Volumen kann z.B. mittels Retentionszisternen mit gedrosselter Ableitung in den Regenwasserkanal hergestellt werden.

### **Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 23 b BauGB)**

Die Dachkonstruktionen der Gebäude sind für die Nutzung von Photovoltaik sowie Solarthermie vorzusehen.

### **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen für Bepflanzungen und das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die privaten sowie öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung ‚Entwässerungsgrün‘ sind mit heimischen Bäumen I. oder II. Ordnung oder mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung‘ sind mit heimischen Bäumen I. oder II. Ordnung oder mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Eingrünung‘ sind Gehwege zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Ausgleichs- und Ersatzfläche‘ bleiben wie im bisherigen Bebauungsplan „An der Kühtrift“ – I. Bauabschnitt – vom 09.06.1997 der Ortsgemeinde Alsenz unverändert bestehen und werden durch eine öffentliche Grünfläche im nördlichen Randbereich ergänzt. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensiver Mager- oder Halbtrockenrasen zu erhalten oder zu entwickeln. Bei Bedarf sind durch Ausbringen von Heudrusch aus den angrenzenden Grünlandflächen die entsprechende Artenzusammensetzung zu fördern. Dabei sind vereinzelt offene Bodenstellen anzulegen und offen zu halten.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ ist so herzustellen, dass anfallendes Außengebietswasser seitlich abgeleitet werden kann. Die genaue Dimensionierung ist im Zuge der Bauausführung zu klären.

Innerhalb des Plangebietes sind 13 heimische Bäume 1. oder 2. Ordnung im öffentlichen Raum anzupflanzen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie -flächen festgesetzten Flächen sind im bisherigen Bebauungsplan unter Punkt 1.4 „Landespflegerische Festsetzungen“ für den Gesamtplan berücksichtigt. Die landespflegerischen Festsetzungen den Ausgleich und Ersatz betreffend bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt und wie im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „An der Kühtrift“ – I. Bauabschnitt – vom 09.06.1997 der Ortsgemeinde Alsenz unverändert bestehen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

V1 Insektenschutz

Zum Schutz der Insekten und zur Verringerung der Anlockwirkung und Lichtirritationen sind für eine evtl. erforderliche Straßen-, Wege- und Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen, Lichttemperatur max. 4.100 K) zu verwenden. Zudem sind nur solche Lampen zu verwenden, die eine Lichtabstrahlung nach oben verhindern (keine Kugelleuchten, o.Ä.).

#### M1 – Gestaltung und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensiver Mager- oder Halbtrockenrasen zu erhalten oder zu entwickeln. Bei Bedarf sind durch Ausbringen von Heudrusch aus den angrenzenden Grünlandflächen die entsprechende Artenzusammensetzung zu fördern. Dabei sind vereinzelt offene Bodenstellen anzulegen und offen zu halten.

#### **Landespflegerische Festsetzungen**

Die weiteren landespflegerischen Festsetzungen unter Punkt 1.4 des bisherigen Gesamtplanes „An der Kühtrift“ bleiben ansonsten unverändert bestehen.

#### **Kennzeichnungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Lokale Baugrunduntersuchungen für einzelne Vorhaben sollten stets durchgeführt werden.

Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind von dem Baugrundstück soweit abzufahren, dass keine zusätzlichen Lasten im Hangbereich inklusive der Bebauung entstehen und das Hanggleichgewicht gewahrt bleibt. Aushubmassen sind nach Möglichkeit extern zu verwerten.

Sowohl bei der Erschließung als auch bei den Bauwerksgründungen sind die Geländeeinschnitte auf 2,0 m begrenzt. Wurden lokale Baugrunduntersuchungen durchgeführt, können diese Grundlage für Abweichungen darstellen. Weiterhin soll die Böschungsneigung der im Rahmen des Baugrubenaushubs zu erstellenden Einschnittböschungen und im Rahmen der Bebauung dauerhaft angelegter Böschungen auf maximal 45° begrenzt werden.

Es wird empfohlen, die Bauwerklasten über eine biegesteife, bewehrte Bodenplatte abzutragen. Die Gründung der Bauwerke soll direkt im Fels und nicht im Hanglehm erfolgen. Zudem sind ggf. geplante Kellergeschosse in massiver Bauweise aus Stahlbeton (ausgesteifter Keller) herzustellen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bettung der Bodenplatte, sollte unterhalb der gesamten Bodenplatte eine Bettungsschicht von mindestens 30 cm Mächtigkeit aus Schotter oder Recyclingmaterial der Körnungsgruppe 0/32 angeordnet werden. Der Boden und die Hangstabilität sollten dauerhaft beobachtet werden.

#### **Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)**

---

#### **Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Privatgrundstücken zum Zwecke der

Gebäudeerrichtung oder Terrassierung sollen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

- a) Bergseitig der Straßen sind Sockelmauern bis zu 0,40 m Höhe zulässig. In besonders schwierigen Geländebeziehungen können auch höhere Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe zugelassen werden. Maßgebend ist das anstehende Gelände in Richtung der vorderen Straßenbegrenzungslinie. Weitere, Stützmauern sind zulässig. Einzelne Stützmauern dürfen die Höhe der vordersten Stützmauer nicht überschreiten. Stützmauern müssen zudem untereinander einen Mindestabstand gleich ihrer Höhe einhalten.
- b) Seitlich zwischen den Privatgrundstücken sind Stützmauern nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Höhe darf 0,80 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten.
- c) Im Bereich von Garagenzufahrten sind bergseitig Flügelmauern zulässig.

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1:1 einzuhalten. Sind Böschungen und Schichten in gleicher Richtung geneigt, darf der Böschungswinkel den Neigungswinkel der Schichten nicht überschreiten. Details hierzu können der Stellungnahme zur Hangstabilität von Peschla + Rochmes vom 13.04.2021 entnommen werden.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dacheindeckungen

Glänzende Eindeckungen sind nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind notwendige untergeordnete Anlagen wie bspw. Solaranlagen.

#### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig. Straßenseitig darf ihre Höhe max. 0,80 m über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m über OK natürliches Gelände. Stützmauern können ebenfalls als Einfriedungen genutzt werden.

Bei Einfriedungen in Form von Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zu verwenden.

#### **Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Mindestens 60% der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Mindestens 20 % der Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist zulässig.

Straßenseitig sind je Grundstück nur Einfriedungen, in die Einfriedung integrierte Müllboxen, ein Hauszugang bzw. Treppenaufgang (max. 2 m breit) und eine Garagenzufahrt mit Stellplatz zulässig.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerplätze genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

### **HINWEISE**

---

#### **Behandlung Oberflächenwasser**

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine Versickerung wird hier aus Gründen der Hangstabilität jedoch ausdrücklich untersagt.

Der Boden eignet sich zudem nicht für eine Versickerung, weshalb ausschließlich ein Zurückhalten oder Verwenden des Niederschlagswassers in Frage kommt. Nicht verwendetes Niederschlagswasser soll aus dem Baugebiet abgeleitet werden. Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen. Im Falle der Änderung der Entwässerungskonzeption ist die bestehende Einleiterlaubnis zu überprüfen.

### **Behandlung Außengebietswasser**

Um den Zulauf von hangabwärtsfließendem, oberirdischem Niederschlagswasser und unterirdischem Sickerwasser in das Baugebiet zu unterbinden, wird entlang der östlichen Baugebietsgrenze ein Entwässerungsgraben in Kombination mit einer unterirdischen Entwässerungsrigole angelegt. Das gesammelte Niederschlagswasser wird an den bereits vorhandenen, südlich verlaufenden Entwässerungsgraben, angeschlossen.

Die Dimensionierung des oberirdischen Grabens sowie der unterirdischen Rigole erfolgt im Zuge der Entwässerungsplanung. Es können erlaubnispflichtige wasserrechtliche Tatbestände der Gewässerbenutzung aufkommen. Das Vorhaben ist frühzeitig mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen.

### **Schutz vor Niederschlagswasser**

Aufgrund der Lage wird empfohlen bei hangseitigen Gebäudeöffnungen sowie bei Zuwegungen zu tiefer liegenden Gebäuden Eingänge so zu gestalten, dass ein Einströmen von Wasser vermieden wird.

### **Sickerwasser**

Zur Abführung des in den Hinterfüllungsräumen der einzelnen Bauwerke eindringenden Sickerwassers sollte in Höhe der Bodenplatte unbedingt eine Drainage vorgesehen werden. Diese Drainage soll verhindern, dass sich in den Hinterfüllungsräumen Sickerwasser ansammelt und aufstaut und somit einen zusätzlichen Wasserdruck auf die Bauwerke erzeugt.

### **Gewässer**

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung. Sofern im 10-m-Schutzbereich wasserrechtliche Tatbestände gem. § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 31 Landeswassergesetz wie das Errichten baulicher Anlagen oder das Verändern der Geländeoberfläche verwirklicht werden, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **Boden und Baugrund**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN 4084, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend Blatt 2, DIN 18915, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Lokale Baugrunduntersuchungen für einzelne Vorhaben sollten stets durchgeführt werden. Sie bilden die Grundlage für eine bodenverträgliche und standsichere Bebauung. Generell

sind Gründungsverbesserungen und konstruktive Maßnahmen zur Erhöhung der Standsicherheit notwendig.

Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sind von dem Baugrundstück abzufahren. Zur Wahrung des Hanggleichgewichts sollen auf den Hang dadurch keine zusätzlichen Lasten entstehen. Bei den Erdmassen, die im Rahmen der Erschließung anfallen, wird überprüft, ob sie einer Wiederverwertung zugeführt werden können.

Aushubmassen sind nach Möglichkeit extern zu verwerten.

Es wird empfohlen, sowohl bei der Erschließung als auch bei den Bauwerksgründungen die Geländeeinschnitte auf ca. 2,0 m zu begrenzen. Wurden lokale Baugrunduntersuchungen durchgeführt, können diese Grundlage für Abweichungen darstellen. Weiterhin sollte die Böschungsneigung der im Rahmen des Baugrubenaushubs zu erstellenden Einschnittsböschungen und im Rahmen der Bebauung dauerhaft angelegter Böschungen auf maximal 45° begrenzt werden. Es wird empfohlen, die Bauwerklasten über eine biegesteife, bewehrte Bodenplatte abzutragen. Die Gründung der Bauwerke sollte direkt im Fels und nicht im Hanglehm erfolgen. Zudem sind ggf. geplante Kellergeschosse in massiver Bauweise aus Stahlbeton (ausgesteifter Keller) herzustellen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Bettung der Bodenplatte, sollte unterhalb der gesamten Bodenplatte eine Bettungsschicht von mindestens 30 cm Mächtigkeit aus Schotter oder Recyclingmaterial der Körnungsgruppe 0/32 angeordnet werden. Der Boden und die Hangstabilität sollten dauerhaft beobachtet werden. Hierzu empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau u.a. die Einrichtung von Inklinometermessstellen zur Prüfung von möglichen Hangbewegungen. Weiterhin wird die Einrichtung eines geodätischen Messnetzes (Feinnivellement von Festpunkten) mit etwa 10 Messpunkten empfohlen (Monitoring). Eine Kontrolle der bereits bestehenden Wasser- und Abwasserleitungen mittels Kamerabefahrung zur Feststellung von möglichen Veränderungen wird empfohlen.

Es wird zudem auf die „Baugrunderkundung und geotechnische Stellungnahme, Beurteilung Hangstandsicherheit“ (Peschla + Rochmes GmbH, Kaiserslautern, 2022) verwiesen. Diese ist bei Bauausführung zwingend zu beachten und liegt den Planunterlagen bei.

Auch unter Beachtung der Empfehlungen verbleibt ein Restrisiko für Hangbewegungen. Es wird auf das Faltblatt „Sicher bauen in Rheinhessen“ verwiesen.

### **Radon**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage sein, sich für der Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz bittet darum, die Ergebnisse von Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, 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.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de)).

### **Anpflanzungen von Gehölzen und Bäumen, Rodungszeit**

Sofern bauerbeiterbedingte Beschädigungen des Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereiches von Hochstämmen zu befürchten sind, sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchzuführen. Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

## Artenschutz

### Rodungszeitenbeschränkung

Zum Schutz von Vögeln und Reptilien dürfen sämtliche Rodungen nur in der Zeit zwischen 01. Okt. und 28. Februar durchgeführt werden. Rückschnitte und Rodungen im Bereich der Straßenböschungen unterliegen den unter Punkt V 3 genannten Vorgaben.

### Reptilienschutz

Zum Schutz von Reptilien sind Eingriffe in die entlang der Straße vorhandenen Böschungskanten nur außerhalb der Reproduktions- und Überwinterungszeit von Reptilien und Amphibien (d.h. nur von März bis Mai) zulässig. Eingriffe in Gehölze auf solchen Strukturen sind nur im oben genannten Zeitraum zwischen 01. Okt. und 28. Februar und ohne schweres Gerät durchzuführen, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die konkreten Örtlichkeiten und die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Die jeweiligen Baufenster sind mindestens 4 Wochen vor Baubeginn durch eine regelmäßige Mahd (ca. alle zwei Wochen) oder durch eine Abdeckung von Teilbereichen unattraktiv für Reptilien zu gestalten. Sofern Versteckmöglichkeiten für Reptilien, wie z.B. Totholz oder Steine, vorhanden sind, sind diese manuell zu entfernen. Die Mahd sollte möglichst bei für Reptilien ungünstiger Wetterlage stattfinden (leichter Regen; windig). Wichtig ist, dass die Mahd ohne rotierende Mähwerke erfolgt (geeignet sind bspw. Balkenmäher) und auf eine Mindestschritthöhe von 15 cm geachtet wird, damit keine Tiere, die möglicherweise auf der Fläche unterwegs sind, von den Messern erfasst und getötet werden können. Das Mahdgut ist vollständig von den Flächen zu entfernen. Die Vergrämung ist in den Zeiträumen nach der Winterruhe von März bis Ende Mai (damit vor Beginn der Eiablagezeit) oder dann wieder ab Mitte August bis zum Ende der Aktivitätsperiode (witterungsabhängig bis ca. Mitte Oktober) durchzuführen. Eine Begehung der Fläche kurz vor Baubeginn durch eine versierte Fachkraft bei für Reptilien geeigneten Wetterlagen wird empfohlen. Bei Funden sind entsprechende Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Um den Schutz und die Lebensbedingungen von Reptilien zu verbessern, wird die Anlage von Ersatzhabitaten empfohlen. Dazu können in den Randbereichen der Baugrundstücke verschiedene Strukturelemente wie Steinschüttungen, Totholzhaufen und Sandablagerungen angelegt werden. Hinweise dazu gibt es u.a. auf den Internetseiten der Naturschutzverbände, wie z.B. dem NABU oder der DGHT:  
<https://baden-wuerttemberg.nabu.de/tiere-und-pflanzen/amphibien-und-reptilien/reptilien/wissenswertes/22939.html>  
<https://www.dght.de/startseite>

Die Nutzung der nördlich und nordöstlich angrenzenden Grünlandflächen sollten dauerhaft extensiv bewirtschaftet werden, um entsprechende bzw. potenzielle Lebensräume für Insekten zu erhalten und zu fördern.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG können im Zuge der Bauarbeiten oder langfristig in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden. Es wird empfohlen vor Baubeginn einen Sachverständigen hinzuzuziehen, der in Abstimmung

mit der Unteren Naturschutzbehörde mögliche Maßnahmen ermittelt, die vor Baubeginn umzusetzen sind.

## **Leitungen**

### Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Vor Bauausführung sollte eine Planauskunft eingeholt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2  
67433 Neustadt a.d. Weinstraße  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

### Pfalzwerke

Bei der Erschließung des Baugebietes wurden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

## **Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen 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. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

### **Archäologische Funde**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes 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) sind zu beachten. Auftretende Funde oder Befunde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer zu melden. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen um Rettungsgrabungen mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen zu können.

Es können sich bisher nicht bekannte Kleindenkmäler im Plangebiet befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Plangebiet sind bei der Erschließung fossilführende Schichten angeschnitten worden. Bei Erdarbeiten ist eine Baubegleitung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesarchäologie, Erdgeschichte, Koblenz vorgesehen. Hierdurch kommt es zu geringfügigen Verzögerungen im Bereich des Plangebietes. Zutage kommende Fossilfunde unterliegen gem. Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte-, Niederberger Höhe I, D-56077 Koblenz, 0261-6675-3033, Fax 0261-6675-3310.