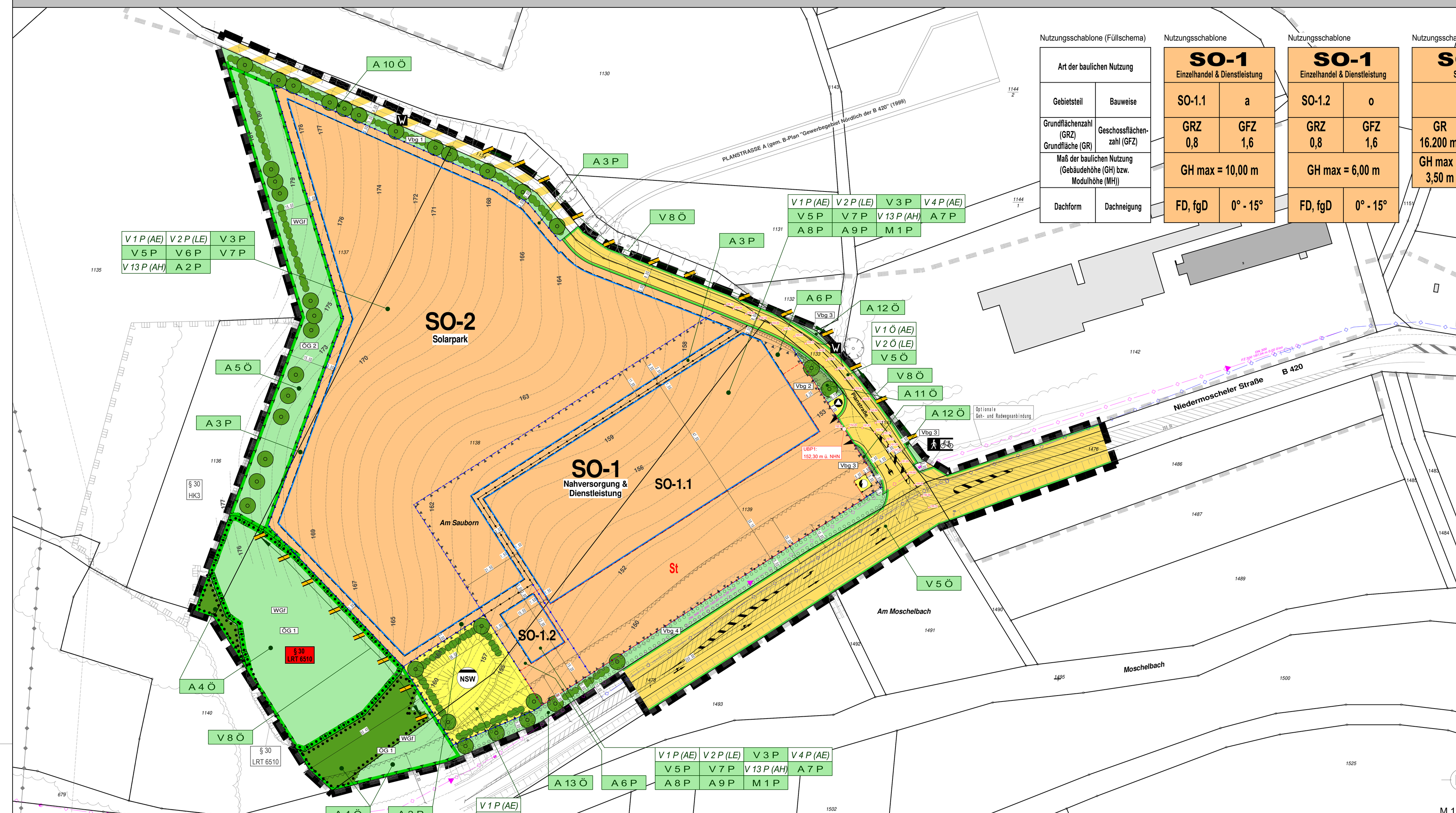
PLANZEICHNUNG (TEIL I) - BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DER B 420 (1999) - 1. ÄNDERUNG UND NEUFASSUNG"



Planzeichenverordnung

Planzeichen	Erläuterung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
SO-1	Sonstiges Sondergebiet (SO-1 "Nahversorgung & Dienstleistung") (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
SO-2	Sonstiges Sondergebiet (SO-2 "Solarpark") (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
GR 16.620 m²	Zulässige Grundfläche (GR) als Maximalwert (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
GFZ 1,6	Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)
GH max.	Gebäudehöhe (GH) max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
MH max.	Modulhöhe (MH) max. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
UBP1: 152,30	Unterer Bezugspunkt UBP1 OK Asphaltfläche in m ü. NHN für GH max. (Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
St	Flächen für Stellplätze mit ihrer Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Sraßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
W	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
	Flächen für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abfallbehälterstandplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Unterirdische Entsorgungsleitung "Mischwasserkanal" (DN 300 / Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
	Unterirdische Versorgungsleitung "Wasser" (Bestand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
NSW	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Vbg 1-4	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1-4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
ÖG 1/2 WGf	Öffentliche Grünflächen ÖG 1 / ÖG 2 mit der Zweckbestimmung: Wiesen- und Gehölzfläche (WGf) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
V 2 Ö/P	Vermeidungsmaßnahme mit Maßnahmennummer (Ö: öffentlich / P: privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
A 6 Ö/P	Ausgleichsmaßnahme mit Maßnahmennummer (Ö: öffentlich / P: privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)
M 1 P	Landespflegerische Maßnahme mit Maßnahmennummer (P: privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzen: Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Anpflanzen: bodendeckende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Erhaltung: Gebüsche mittlerer Standorte (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Nordpfälzer Land - Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
DF / DN	Dachform (DF) - FD: Flachdach, fgD: flach geneigtes Dach / Dachneigung (DN) - 0°-15° (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)
§ 30 LRT 6510	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (magere Flachland-Mähwiese), zugleich FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, gemäß Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand 09/2026.

Planzeichenverordnung

Planzeichen	Erläuterung
	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) 20 m-Bauverbotszone B 420 (§ 9 FStrG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
SO-1.1 / SO-1.2	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung
2	Gewerbebetrieb mit Hausnummer (Bestand)
	Nebengebäude (Bestand)
1138	vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	geplante Grenze (unverbindlicher Vorschlag)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420" (1999)
	110-/220-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (graphisch eingepasst)
V 1 Ö/P (AE)	Vermeidungsmaßnahme / Artenschutzrechtliches Erfordernis (AE) mit Maßnahmennummer (Ö: öffentlich / P: privat) i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG
V 2 Ö/P (LE)	Vermeidungsmaßnahme / Landespflegerische Empfehlung (LE) mit Maßnahmennummer (Ö: öffentlich / P: privat)
V 13 P (AH)	Vermeidungsmaßnahme / Artenschutzrechtlicher Hinweis (AH) mit Maßnahmennummer (P: privat)
	Anfahrsicht
§ 30 HK3	Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (Streuobstwiese), gemäß Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand 09/2026
§ 30 LRT 6510	Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (magere Flachland-Mähwiese), zugleich FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, gemäß Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand 09/2026.
	Regenrückhaltebecken; genaue Ausführung ergibt Objektplanung
	10 m-Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“)

Textteil
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) mit seinen Gebietsteilen SO-1.1 und SO-1.2 und das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind in der Planzeichnung (Teil I) eingetragen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
1.1.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig
- ein großflächiger Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m², davon sind mindestens 90 % der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 (siehe Ziffer 1.1.1.3) zu belegen;
- ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 649 m², davon sind mindestens 70 % der Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 (siehe Ziffer 1.1.1.3) zu belegen;
- zugehörige Nebenräume, z. B. Büros, Aufenthalts-, Technik- und Lagerräume;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig
- die Errichtung einer Bankfiliale mit SB-Bereich;
- zugehörige Nebenräume, wie Büros, Aufenthalts-, Werte-, Technik- und Lagerräume;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.1.1.3 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land 2025 (1)

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	Parfümerieartikel
	Sanitätswaren
	Schnittblumen
	Bücher, Zeitschriften
	Papier- und Schreibwaren, Büroartikel
	Spielwaren, Bastelartikel
	Handarbeitsbedarf, Nähmaschinen
	Baby- und Kinderartikel
	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -kleingeräte)
	Einrichtungszubehör (Bilder/Rahmen, Teppiche, Leuchten und Lampen)
	Heimtextilien, Gardinen
	Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf
	Kunst/Kunstgewerbe, Antiquitäten
	Optik, Hörgeräteakustik
	Uhren, Schmuck
	Musikinstrumente, Musikalien, Philatelie
Innenstadtrelevante Sortimente, zugleich Sortimente der Grundversorgung	Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak, E-Zigaretten)
	Drogeriewaren, Kosmetikartikel
	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
	Apothekenwaren
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	Zooartikel, Tiernahrung und Tiere
	Elektrohaushaltsgeräte („Weiße Ware“)
	Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen
	Bau- und Heimwerkerbedarf, Werkzeug / Maschinen, Beschläge, Eisenwaren, Installationsmaterial, Rollläden, Markisen, Farben / Lacke, Tapeten, Bodenbeläge
	Fliesen, Bad-, Sanitäreinrichtung / -zubehör
	Bauelemente, Baustoffe, Holz
	Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und -gefäße, Pflege- / Düngemittel, Erden / Torf, Zäune
	Campingartikel, Grills / Zubehör
	Fahrräder und Zubehör, Elektrofahrräder, Mofas, E-Scooter
	Sportgroßgeräte (Waffen, Jagd- und Angelbedarf, Boote, Reitsportbedarf, Motorradbekleidung)
	Kraftfahrzeuge, Kfz-Teile und -Zubehör
	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Heizung, Öfen

GMA-Bewertung 2025

(1) Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand 25.04.2025, S. 43.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig
- freistehende Solar- / Photovoltaikmodule mit Fundamenten und / oder mit Aufständerung im Rammverfahren;
- die für den Betrieb der Solar- / Photovoltaikmodule erforderlichen Wechselrichter, Transformatoren und Speicher sowie sonstige Betriebsgebäude, -anlagen und -flächen;
- Zufahrten und Betriebswege für Montage- und Wartungsarbeiten in einer Breite von maximal 4,00 m;
- notwendige Bankette, Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Zufahrten und Betriebswege;
- Stellplätze;
- Zaunanlage mit Einfahrtstor;
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung sowie zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2, § 17 und § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, mit 1,6 festgesetzt.

1.2.3 Die im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) für die Aufständerung der Solar- / Photovoltaikmodule und Errichtung der Trafostation in Anspruch genommene Grundfläche (GR) gemäß § 16 BauNVO darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Teil II, Ziffer 1.6 maximal 16.200 m² betragen.

1.3 Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Sonstiges Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-12
1.3.1.1 Die Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, beziehen sich auf den in der Planzeichnung (Teil I) festgelegten unteren Bezugspunkt (UBP1) 152,30 m ü. NHN (geplante Höhe „Asphaltfläche (Deckenhöhe Verkehrsfläche)“), der die Gebäudehöhe 0,00 m hat und auf den sich die Höhenangabe des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe (GH max.) bezieht.

1.3.1.2 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei flach geneigten Dächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1.1) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP1) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut und bei Flachdächern (siehe Teil II, Ziffer 2.1.1) bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Wandmitte.

1.3.1.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird mit 10,00 m und für den Gebietsteil SO-1.2 mit 6,00 m festgesetzt.

1.3.1.4 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, dürfen untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie z.B. Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximale Gebäudehöhe (GH max.) um maximal 3,00 m überschreiten.

1.3.2 Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)
1.3.2.1 Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) ist die natürliche Geländeoberfläche unmittelbar unterhalb der jeweiligen baulichen Anlage (UBP2). Der untere Bezugspunkt (UBP2) hat die Höhe 0,00 m, auf die sich die Höhenangaben der baulichen Anlage beziehen.

1.3.2.2 Die Modulhöhe (MH) ist das Maß vom maßgeblichen unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum höchsten Punkt des Solar- / Photovoltaikmoduls, gemessen in der Mitte des Solar- / Photovoltaikmoduls und wird mit maximal 3,50 m festgesetzt. Die Unterkante der Solar- / Photovoltaikmodule muss an jeder Stelle einen Mindestabstand von 0,80 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.

1.3.2.3 Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß vom unteren Bezugspunkt (UBP2) mit der Höhe 0,00 m bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in der Wandmitte der baulichen Anlage. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend.

1.3.2.4 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) wird die maximale Modulhöhe (MH max.) und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) mit jeweils 3,50 m festgesetzt.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

1.4.1 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.4.2 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.2, wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.4.3 Für das Sonstige Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wonach Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zwecks Geländemodellierung und -anpassung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
Bezogen auf das ursprüngliche Gelände sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzten Fläche zur Geländemodellierung und -anpassung Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe / Tiefe von insgesamt 2,00 m zulässig, sofern die Standsicherheit des Geländes und der angrenzenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen gewährleistet ist.
Zulässig sind insbesondere:
- Aufschüttungen und Abgrabungen;
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen;
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen);
- Geländeterrassierungen mit Stützmauern, Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben;
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe / Tiefe von 2,00 m ist ausnahmsweise zulässig, soweit dies aufgrund der topografischen Verhältnisse zur Herstellung der zulässigen baulichen Anlagen und deren Erschließung erforderlich ist und die Standsicherheit der Geländemodellierung sowie der angrenzenden baulichen Anlagen und Verkehrsflächen im Einzelfall durch einen prüffähigen Standsicherheitsnachweis nachgewiesen wird.
Böschungen sind grundsätzlich mit einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,25 anzulegen. Abweichende Böschungsneigungen sowie Böschungen mit zusätzlicher Belastung oder Strömungsdruck sind nur zulässig, wenn deren Standsicherheit im Einzelfall durch einen prüffähigen Standsicherheitsnachweis nachgewiesen wird.
Bei einer durch mehrere Böschungsabschnitte gebildeten Gesamt-Geländemodellierung von mehr als 2,00 m Höhenunterschied ist zwischen den Böschungen eine Berme (horizontales Stück oder Absatz in der Geländestaffelung) auszuführen. Die Breite der Berme muss hierbei mindestens 1,50 m betragen. Die Standsicherheit der Gesamt-Geländemodellierung ist nachzuweisen. Aufschüttungen und Abgrabungen, Auffüllungen, Stützmauern, Böschungssicherungen und -befestigungen sowie Geländeterrassierungen und -staffelungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.
Im Hinblick auf die besonderen geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse im Plangebiet wird ergänzend ausdrücklich auf den Hinweis unter Ziffer 3.6 „Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse, Bodenkundliche Baubegleitung, Hinweis auf das Geologiedatengesetz“ verwiesen.
Insbesondere wird auf die Empfehlung zur Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität hingewiesen.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind die Grundstücksflächen nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Ausnahmen hiervon sind in Ziffer 1.7 aufgeführt.

1.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.7.1 Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind zulässig:
- maximal eine freistehende Werbeanlage nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1; die freistehende Werbeanlage ist mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Planstraße anzuordnen;
- maximal zwei Einfahrtsstelen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1;
- maximal drei Werbefahnen je Ladeneinheit nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 2.2.1.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) ist die Errichtung dieser Werbeanlagen nur mit Zustimmung bzw. nach Erteilung einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG durch den zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Worms) zulässig.

1.7.3 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Eintrag Planzeichnung (Teil I));
- Fahrradstellplätze;
- Einkaufswagenunterstände;
- unterirdische Zisternen.

1.7.4 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende Anlagen zulässig:
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO;
- Zaun- und Toranlagen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3.

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) ist die Errichtung dieser Anlagen nur mit Zustimmung bzw. nach Erteilung einer Ausnahme gemäß § 9 Abs. 8 FStrG durch den zuständigen Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Mobilität Worms) zulässig.

1.7.5 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:
- Zufahrten und Betriebswege für Montage- und Wartungsarbeiten in einer Breite von maximal 4,00 m;
- Zaun- und Toranlagen nach Maßgabe von Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3.

1.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:
- Straßenverkehrsfläche;
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“;
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“.

1.9 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind bauliche Anlagen vorbehaltlich einer Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG zulässig.

1.10 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Siehe Darstellung/Einschrieb in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:
- Hauptabwasserleitung Mischwasserkanal (DN 300 / Bestand);
- Wasserversorgungsleitung (Bestand).

1.11 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Fläche für die Abfallbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abfallbehälterstandplatz“ ist durch Darstellung und Kennzeichnung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ festgesetzt. Zulässig sind:
- Standplätze für die vorübergehende Bereitstellung von Abfallbehältern zur Abholung und Sammlung auf einer maximal 30 m² großen befestigten Grundfläche;
- Sichtschutz aus ortsfesten Anlagen.

1.12 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) ist durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
- Anlagen zur Rückhaltung und Verdunstung von unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser;
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetem bzw. gering belastetem Niederschlagswasser; Drosselabfluss zum Vorfluter „Moschelbach“;
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen;
- Zaun- und Toranlagen, soweit hierfür nicht nach § 9 FStrG eine straßenrechtliche Ausnahme erforderlich ist;
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen;
- der für die Unterhaltung der Regenrückhaltebeckens erforderliche Betriebsweg in einer Breite von 4,00 m und dessen Zufahrt.

Die genaue Abgrenzung des Regenrückhaltebeckens ergibt sich aus der dem Bebauungsplan nachgeschalteten Ausführungsplanung.

1.13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind durch Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) festgesetzt und sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.13.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)“
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1 bis 4)“ sind zulässig:
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Mischwasserkanalisation,
- Anlagen zur Ableitung von unbelastetes bzw. gering belastetem Niederschlagswasser; Drosselabfluss zum Vorfluter „Moschelbach“,
- Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

1.13.2 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“

1.13.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ sind zulässig:
- Wiesenflächen,
- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Wiesen- und Gehölzbestände.

1.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

1.14.1 Maßnahme V 3 P: Oberflächenbefestigung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2 und im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet SO-2 („Solarpark“) sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Stellplätze, Wege und Betriebsflächen) mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.
Eine Ausnahme von der Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn durch betriebliche Abläufe oder durch sonstige Prozesse eine Handhabung mit gefährlichen oder umwelttoxischen Stoffen erfolgt und besondere Schutzvorrichtungen, welche eine Versiegelung des Bodens bedingen, notwendig sind. Die Ausnahme ist zu begründen.

1.14.2 Maßnahme V 5 Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)
Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind bei öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen im Plangebiet (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin) versehen sind. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

1.14.3 Maßnahme V 6 P: Umweltgerechte Gestaltung des Sonstigen Sondergebiets (SO-2 „Solarpark“)
Bei der baulichen Umsetzung des Solarparks innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO-2 „Solarpark“) sind folgende Kriterien zu berücksichtigen, um eine umweltgerechte Gestaltung der Anlage zu gewährleisten:
- Boden- und Fundamentierung: Verankerung der Modultische über bodenschonende Ramm-, Schraub- oder Bohrprofile. Flächige Bodenversiegelungen durch durchgehende Streifen- oder Plattenfundamente sind zu vermeiden.
- Bodenabstand: Die Unterkante der Solar-/Photovoltaikmodule muss an jeder Stelle einen Mindestabstand von 0,80 m zur natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.
- Reihenabstand: Zur Habitatoptimierung sind die Modulreihen mit einem lichten Mindestabstand von 3,40 m anzuordnen um breitere, nicht überbaute, besonnte Korridore zu schaffen.

1.14.4 Maßnahme V 7 P: Einfriedungen und Toranlagen (gesamtes Plangebiet)
Äußere Umzäunungen sind so zu gestalten, dass sie die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleisten und Verletzungsrisiken für die Tierwelt ausschließen:
- Bodenabstand: Zwischen der Unterkante des Zaungeflechts und der Geländeoberfläche ist ein durchgehender, dauerhafter Abstand von mindestens 15 cm als Kleintierdurchlass einzuhalten.
- Oberer Abschluss: Der obere Abschluss des Zaunes sowie ein eventueller Übersteigschutz sind ohne Stacheldraht, Zackenleisten oder sonstige scharfkantige/drahtige Elemente als Fledermausschutz auszuführen. Es dürfen keine spitzen Drahtenden nach oben ragen.

1.14.5 Maßnahme V 8 Ö: Schutz vorhandener Vegetationsstrukturen während des Baubetriebs
Die im Bebauungsplan im Bereich der mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ gekennzeichnete nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Wiesenfläche ist während des Baubetriebs vor Flächeninanspruchnahmen (Arbeitsraum, Materiallagerungen, Abstellen von Baumaschinen) zu schützen. Hierzu ist während des Baubetriebs ein Bauzaun entlang der östlichen Grenze zu der Wiesenfläche zu errichten.
Die in der Planzeichnung (Teil I) gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920:2026-06 und der R SBB 2023 während des Baubetriebes zu schützen.
Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:
- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.

1.14.6 Maßnahme A 1 P: Naturnahe Gestaltung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW)
Die geplante Retentionsanlage auf der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (NSW) ist naturnah in Erdbauweise mit unregelmäßigen Randausbildungen und wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.
Die Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zu mindestens 10 % mit gebietsheimischen und standortgerechten Strauchgruppen und 4 Laubbaum-Hochstämmen II. Ordnung zu bepflanzen.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der Retentionsfläche sind mit einer krautreichen, standortgerechten heimischen Regio-Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuteranteil) zu begrünen.
Die Pflege der Retentionsanlage erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

1.14.7 Maßnahme A 2 P: Entwicklung von Grünland unter und zwischen den Solar-Modulen im Sonstiges Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“)
Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“) sind die Flächen unter und zwischen den Modultischen durch die Einsaat der ursprünglichen Ackerflächen mit standortgerechtem, zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: „Solarpark“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) als mäßig artenreiches Extensiv-Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft ohne den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pestiziden zu unterhalten. Die Mahd erfolgt 1 - 2 x jährlich Mitte Juni sowie im August / September mit Abtransport des Mähgutes oder alternativ durch eine kontrollierte Schafbeweidung.

1.14.8 Maßnahme A 3 P: Entwicklung von mäßig artenreichem Extensivgrünland in den nicht überbaubaren Randbereichen des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“)
Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-2 („Solarpark“) sind die Flächen in den nicht überbaubaren Randbereichen durch die Einsaat der ursprünglichen Ackerflächen mit standortgerechtem, zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: „Solarpark“ der Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) als mäßig artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft ohne den Einsatz von Düngemitteln und chemischen Pestiziden zu unterhalten. Die Mahd erfolgt 1 - 2 x jährlich Mitte Juni sowie im August / September mit Abtransport des Mähgutes oder alternativ durch eine kontrollierte Schafbeweidung.

1.14.9 Maßnahme A 4 Ö: Erhaltung ökologisch bedeutsamer Biotopstrukturen (Öffentliche Grünfläche „ÖG 1“)
Auf der mit „ÖG 1“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ ist die vorhandene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Magerwiese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Wiesenflächen sind durch eine mindestens einmalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni zu pflegen oder zu beweiden. Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Die vorhandenen Gebüsche südlich und nordwestlich der Wiese sind dauerhaft zu erhalten.
Das südlich angrenzende Intensivgrünland ist durch natürliche Sukzession zu einem Gebüsch mittlerer Standorte zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

1.14.10 Maßnahme A 5 Ö: Entwicklung einer Wiesenfläche mit Gehölzbeständen (Öffentliche Grünfläche „ÖG 2“)
Auf der mit „ÖG 2“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Wiesen- und Gehölzfläche (WGf)“ ist durch eine Ansaat mit gebietsheimischem, krautreichem (mindestens 30% Kräuteranteil) und zertifiziertem Regio-Saatgut (beispielsweise: Firma Rieger-Hofmann oder gleichwertig mit 30 % Kräuter und 70 % Gräser) bzw. alternativ durch Mahdgutübertragung eine mäßig artenreiche Wiese zu entwickeln.
Das Grünland ist anschließend extensiv und dauerhaft als Mähwiese zu bewirtschaften.
Damit das Ziel einer artenreichen und extensiv genutzten Wiese erreicht werden kann, sind folgende Pflegevorgaben anzuwenden:
- kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden,
- extensive Schnittnutzung der Wiese mit einer 1- bis 2-maligen Mahd pro Jahr, Mitte Juni und ggf. zweiter Schnitt August / September; alternativ Schafbeweidung,
- das Schnittgut ist abzutransportieren.

Anpflanzung von zwei mindestens 3-reihigen Gehölzstreifen im nördlichen Bereich aus standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Baumarten auf mindestens 6 % der Fläche. Mindestens 5 % der Pflanzen sind als Baumarten (Heister) in den Gehölzbestand zu integrieren.
Anpflanzung von insgesamt 12 Stück standortgerechten und gebietsheimischen Laubbaum- und / oder Obstbaum-Hochstämmen in Anlehnung an die Plandarstellung.
Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

1.14.11 Maßnahme A 6 P: Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2
In dem Sonstigen Sondergebiet SO-1 (Nahversorgung & Dienstleistung), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen die keine Funktion als Zuwegung, zulässige Nebenanlagen, Rangierflächen oder Ein- und Ausfahrten übernehmen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind mindestens mit einer krautreichen Gräser- und Kräuterflur anzusäen bzw. mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen.
Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen.
Artenarme, großflächig mit Materialschüttungen (Kies, Steine, Schotter oder ähnliche Materialien mit gleicher Beschaffenheit) bedeckte Flächen mit wenig oder ohne Bepflanzung (sog. Schottergärten), sofern sie gärtnerisch angelegt und keine Verkehrsfläche oder Aufenthaltsbereiche (z.B. Terrasse) darstellen, sind unzulässig.

1.14.12 Maßnahme A 7 P: Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind Dächer der Hauptgebäude und der Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 15° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen zu mindestens 50% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.
Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 10 cm zu betragen. Es ist klimaangepasstes, gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Zur Gestaltung der Dachbegrünung sind die Bestimmungen der Dachbegrünungsrichtlinie der FLL zu beachten.
Eine Kombination der Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. In solch einem Fall sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden, die Pflicht zur Begrünung entfällt hierdurch nicht.
Mit entsprechendem Aufbau (Begrünung, extensive Pflanzenerde) kann das Niederschlagswasser gespeichert, zur Verdunstung gebracht oder einer Wiederverwertung bzw. zeitverzögert über die Dachentwässerung den in Teil II, Ziffern 1.12 und 1.14.20 genannten Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser zugeführt werden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels extensiver Dachbegrünung kann dabei zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe Teil II, Ziffer 1.14.20) angerechnet werden.
Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwegen auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

1.14.13 Maßnahme A 8 P: Fassadenbegrünung im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-12
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind sämtliche Fassadenabschnitte der künftigen Gebäude, deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o. Ä. mehr als 5 m beträgt und die mehr als 30 m² umfassen, mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen.
Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief ist. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Gehölzliste in Teil II, Ziffer 3.17, verwiesen.

1.14.14 Maßnahme A 9 P: Begrünung von Stellplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, ist bei der Herstellung von Stellplätzen für je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein Laubbaum-Hochstamm 2. Ordnung, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17), in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzfläche hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Pflanzgrube ist mit einem Volumen von mindestens 12 m³ aus luft- und wasserdurchlässigem Material gemäß der aktuellen Fassung der FLL-Richtlinie (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2) auszubilden.
Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren zu sichern.
Die offenen Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke aus Bodendeckern oder einer blütenreichen Gräser- und Kräuterflur zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.14.15 Maßnahme A 10 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1)“
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 1)“ im Nordosten des Plangebiets entlang des Solarparks ist entsprechend der Plandarstellung mit mindestens zweireihigen Strauchgruppen aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten zu bepflanzen.
In die Strauchhecken sind in Anlehnung an die Plandarstellung mindestens 12 Stück standortgerechte, gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu integrieren.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

1.14.16 Maßnahme A 11 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 2)“
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 2)“ entlang der Planstraße im Osten des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, ist entsprechend der Plandarstellung mit bodendeckenden Sträuchern sowie 2 Stück standortgerechten, gebietsheimischen Laubbaum-Hochstämmen gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) zu bepflanzen.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.14.17 Maßnahme A 12 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 3)“
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 3)“ entlang der Planstraße im Osten des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, ist westlich der Planstraße mit bodendeckenden Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen östlich der Planstraße sind mit standortgerechtem, gebietsheimischem Regio-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % anzusäen und soweit technisch vertretbar extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.14.18 Maßnahme A 13 Ö: Begrünung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 4)“
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün (Vbg 4)“ im Süden des Sonstigen Sondergebietes (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, ist entlang der Bundesstraße B 420 entsprechend der Plandarstellung unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen mit einem mindestens einreihigen Strauchgruppe aus standortgerechten, gebietsheimischen Straucharten zu bepflanzen.
Im Westen der Grünfläche (Vbg 4) sind unter Berücksichtigung vorhandener Leitungen und in Anlehnung an die Plandarstellung mindestens 5 Stück standortgerechte, gebietsheimische Laubbaum-Hochstämme gemäß Gehölzliste (siehe Teil II, Ziffer 3.17) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu integrieren; die in der Planzeichnung (Teil I) dargestellten Baumstandorte sind nicht bindend.
Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden, nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind durch Ansaat einer gebietsheimischen, standortgerechten und krautreichen Regio-Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % als Krautflur zu entwickeln. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen; hierzu ist jährlich eine einmalige Mahd im Spätsommer durchzuführen.

1.14.19 Zeitpunkt und Mindestqualität der Pflanzungen
Alle festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen.
Die Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung und nach Beendigung der Erdarbeiten durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode (weitestgehend) gleichwertig und gleichartig zu ersetzen.
Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:
- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm bzw. 16 - 18 cm mit Ballen
- Obstbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
- Heister - 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Die Baumstandorte haben die Mindestanforderungen der DIN 18 916 / der FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2, zu erfüllen, die eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Wurzelraum mit einer Tiefe von mindestens 0,8 m verlangt.

1.14.20 Maßnahme M 1 P: Baugrundstücke - Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser
Das im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, anfallende unbelastete bzw. gering belastete Niederschlagswasser ist zur Rückhaltung und Verdunstung zu bringen.
Die Rückhalteanlagen (z. B. Regenrückhaltebecken, Mulden, abgedichtete Zisternen) sind so zu bemessen, dass ein Rückhaltevolumen von 50 l/m² abflusswirksamer Fläche (Dachfläche und befestigte Fläche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, bereitgestellt werden kann.
Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungs- / Ausführungsplanung zu bringen.
Zur Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens können die Rückhalteanlagen mit der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe Teil II, Ziffer 1.12) sowie mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch extensive Dachbegrünung (siehe Teil II, Ziffer 1.14.12) kombiniert werden.

1.15 Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Siehe Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“:
- Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land - Eigenbetriebe Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Mischwasserkanalisation (DN 300) / Bestand)

1.16 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind auf den privaten Grundstücken zu dulden. Weiterhin sind die erforderlichen Flächen für die notwendigen Betonrückenstützen der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entlang der Grenzen auf den Privatgrundstücken zu dulden.
Stützmauern werden zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht angelegt.

1.17 Befristete Zulässigkeit der Nutzung und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die Nutzung des Sonstigen Sondergebietes SO-2 „Solarpark“ zur Erzeugung elektrischer Energie ist auf einen Zeitraum von längstens 35 Jahren ab Aufnahme der zulässigen Nutzung befristet.
Die Zulässigkeit der Nutzung endet vorzeitig mit der dauerhaften Aufgabe der Nutzung zur Erzeugung elektrischer Energie.
Nach Beendigung der zulässigen Nutzung ist die Photovoltaikanlage einschließlich aller zugehörigen Bestandteile und Nebenanlagen, insbesondere Module, Fundamente, Einfriedungen, Kabeltrassen und Zuwegungen, vollständig zurückzubauen. Sämtliche mit der Errichtung und Nutzung der Anlage verbundenen Bodenversiegelungen und Befestigungen sind zu beseitigen.
Als Folgenutzung wird für den Bereich des SO-2 „Solarpark“ ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO festgesetzt.

1.18 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen; siehe Eintrag in der Planzeichnung (Teil I):

1.18.1 Gesetzlich geschütztes Biotop
Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 15 LNatSchG (magere Flachland-Mähwiese), zugleich FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“, gemäß Biotoptypenkartierung von LF-PLAN, Stand September 2026.

1.18.2 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 („Niedermoscheler Straße“) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
Die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG wird gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“).
Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone sind folgende Anlagen bzw. Nutzungen zulässig:
- Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Eintrag Teil I - Planzeichnung) sowie
- Geländemodellierungen und -anpassungen (siehe Teil II, Ziffer 1.5), soweit hierfür nicht die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG entgegenstehen.

Für die folgenden Anlagen innerhalb der Bauverbotszone richtet sich die Zulässigkeit nach den straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG:
- Zaun- und Toranlagen (siehe Teil II, Ziffer 1.14.4 und Ziffer 2.3),
- Werbeanlagen gemäß Teil II, Ziffer 2.2.1,
- bauliche Anlagen auf der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gemäß Teil II, Ziffer 1.9 sowie
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Die Zulässigkeit dieser Anlagen innerhalb der Bauverbotszone bedarf, soweit nach § 9 FStrG erforderlich, der jeweiligen straßenrechtlichen Prüfung und Entscheidung.
Für die in den Spiegelstrichen 2 bis 4 genannten Anlagen ist zusätzlich ein Abstand von mindestens 10 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 420 („Niedermoscheler Straße“) einzuhalten.

1.19 Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Summe der Gesamt-Neuversiegelung	ca. 11.074 m²	100 %
Anteil **SO-1.1**	ca. 8.032 m²	72,5%
Anteil **SO-1.2**	ca. 692 m²	6,0%
Anteil **SO-2**	ca. 360 m²	3,5%
Anteil **öffentlicher Verkehrsflächen** abzgl. vorhandener Versiegelung	ca. 1.935 m²	17,5%
Anteil Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 55 m²	0,5%

Textteil
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO)

2.1 Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind für Hauptgebäude folgende Dachformen / -neigungen zulässig:
Flachdach (FD) und flach geneigtes Dach (fgD) mit einer Dachneigung (DN) von 0° bis 15°.

2.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind für Garagen, überdachte Stellplätze und freistehende, untergeordnete Nebenanlagen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteil SO-1.1, sind zulässig:
- maximal zwei Einfahrtsstelen mit einer sichtbaren Höhe von jeweils höchstens 3,50 m und einer sichtbaren Breite von jeweils höchstens 1,50 m;
- maximal eine freistehende Werbeanlage (z. B. zweiseitiger Werbepylon, dreiseitiger Monolith) mit einer sichtbaren Höhe von höchstens 10,00 m;
- maximal drei Werbefahnen je Ladeneinheit.

Als „sichtbare Höhe“ gilt die zwischen dem unteren sichtbaren Abschluss und dem höchsten sichtbaren Punkt der jeweiligen Einfahrtstele bzw. Werbeanlage gemessene vertikale Ausdehnung.
Die Breite einer zweiseitigen freistehenden Werbeanlage darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Breite einer einzelnen Seitenfläche einer dreiseitigen freistehenden Werbeanlage darf 3,00 m nicht überschreiten.
Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der B 420 (siehe Teil II, Ziffer 1.18.2) gelten die straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG. Die Zulässigkeit einer Werbeanlage innerhalb der 20 m-Bauverbotszone bedarf der straßenrechtlichen Prüfung im Einzelfall.

2.2.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sind beleuchtete Werbeanlagen so auszuführen, dass eine Blendwirkung sowie erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen vermieden werden.
Die Beleuchtung ist ausschließlich als gleichmäßige, ruhende und nicht blendende Ausleuchtung zulässig.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- blinkende oder pulsierende Lichtwerbung,
- digitale Werbeanlagen mit wechselnden Bilddarstellungen oder Videowiedergaben (z. B. LED-Wände oder Bildschirme),
- Skybeamer,
- Laserwerbung sowie
- vergleichbare Lichtprojektionen.

2.3 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“) sind Zaun- und Toranlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m und unter Einhaltung der Festsetzung Teil II, Ziffer 1.14.4 zulässig.

Textteil
3. Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil II, Ziffer 3.1 ff. genannten DIN-Normen, Regelwerke, Verwaltungsvorschriften, Arbeits- und Merkblätter können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land, Bezirksamtsstraße 7, 67806 Rockenhausen eingesehen werden.

Klimaschutz und Starkregenvorsorge

3.1 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte, wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen und heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, berücksichtigt werden. Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen - Ökologische Baustoffwahl“ verwiesen; zu finden unter: <https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcre.pdf>.
Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärme-inseleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.
Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

3.2 Starkregen- / Überflutungsvorsorge
Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt eine Sturzflutgefahrenkarte (2) als Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.
Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:
1. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden,
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde und
3. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.

Innerhalb des Plangebietes „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“ werden nördlich der B 420 („Niedermoscheler Straße“) für alle drei Fälle Wassertiefen mit 100 bis < 200 cm dargestellt. Zudem werden die südwestlich an den in nordwestlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg angrenzenden Flächen mit Wassertiefen von 50 bis < 100 cm gekennzeichnet. In Plangebietsmitte wird ein von West nach Südost verlaufender ca. 30 m breiter Bereich mit einer Wassertiefe von 10 < 30 cm dargestellt. Wassertiefen von 30 bis < 50 cm werden für den Einmündungsbereich Wirtschaftsweg / B 420 („Niedermoscheler Straße“) dargestellt.

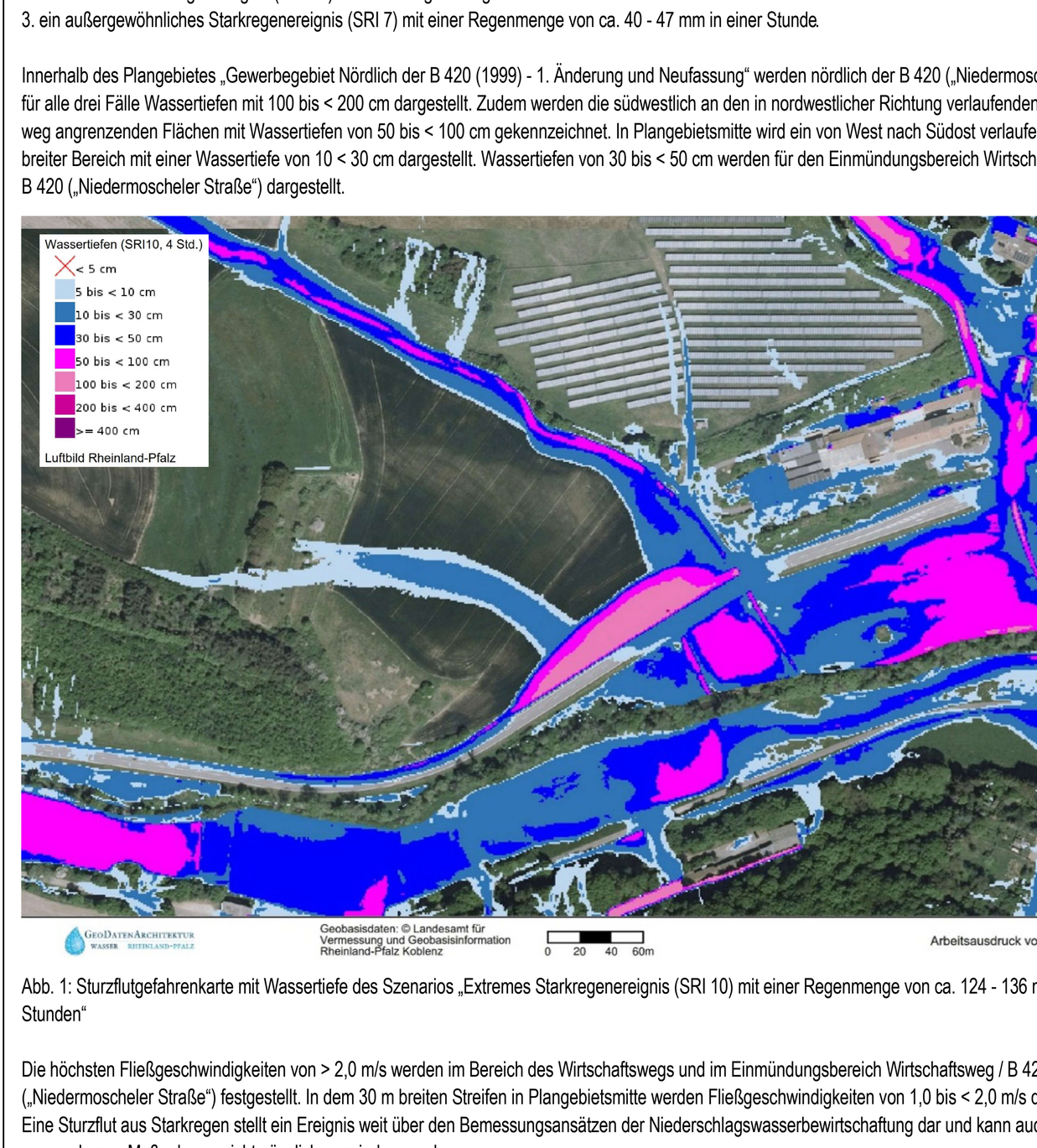


Abb. 1: Sturzflutgefahrenkarte mit Wassertiefe des Szenarios „Extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden“

Die höchsten Fließgeschwindigkeiten von > 2,0 m/s werden im Bereich des Wirtschaftswegs und im Einmündungsbereich Wirtschaftsweg / B 420 („Niedermoscheler Straße“) festgestellt. In dem 30 m breiten Streifen in Plangebietsmitte werden Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis < 2,0 m/s dargestellt.
Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden.
Im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung ist daher der Schutz vor Starkregen- und Überflutungsgefahren gemäß Eigenvorsorge nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen.
Grundsätzlich sollten bei der Planung einzelner Bauvorhaben folgende Handlungsstrategien beachtet werden:
1. Ausweichen - beispielsweise durch die Errichtung von Gebäuden in erhöhter Lage, Aufständerungen oder vergleichbare Maßnahmen,
2. Widerstehen - durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen gegen das Eindringen von Wasser in Gebäude und Anlagen,
3. Anpassen/Nachgeben - beispielsweise durch die kontrollierte Flutung hierfür geeigneter Gebäudebereiche zur Minimierung möglicher Schäden.

Es ist wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z. B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Dabei sollten die Außenanlagen ein Gefälle vom Gebäude weg aufweisen.
Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden. Die möglichen Einschränkungen für Flucht- und Rettungswege sollten im Rahmen der Objektplanung im Sinne der Eigenvorsorge (§ 5 WHG) ebenfalls definiert und planerisch berücksichtigt werden.
Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter: https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicher-bevoelkerungsschutz_node.html
Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und „Sturzfluten““ gegeben: https://www.bbk.bund.de/BBK/Risikomanagement/Handbuch_Starkregen-Sturzfluten_bf_20210817.pdf
Weitere Literaturhinweise:
Land unter - Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV), Rheinland-Pfalz, 2008); zu finden unter: <https://hochwassermanagement.rlp.de/fileadmin/hochwassermanagement/Unsere_Themen/Was_macht_das_> Land/Kompetenzzentrum_Hochwasservorsorge_und_Hochwasserrisikomanagement/Ratgeber_Land_unter.pdf
Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge (Herausgeber: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 9. überarbeitete Auflage, Berlin, Februar 2022); zu finden unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmwsb/verschiedene-themen/2022/hochwasserschutzfibel.html

(2) https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte

3.3 Regenwassernutzung
Es wird empfohlen, unbelastetes bzw. gering belastetes Niederschlagswasser für eine Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser zu verwenden. Bei der Anlage von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989 zu beachten. Auf eine strikte Trennung von Trink- und Brauchwassersystemen wird hingewiesen.

Bodenschutz und Baugrund

3.4 Bodenschutz
Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Kaiserslautern, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.
Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten.

3.5 Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien
Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.
Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten; jeweils zu finden unter: https://www.gesetze-im-internet.de.
Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Hierbei ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

3.6 Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse, Bodenkundliche Baubegleitung, Hinweis auf das Geologiedatengesetz
Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.
Nach den geologischen Informationen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) stehen im Bereich des Plangebietes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Rotliegend an. Diese bestehen vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton-, Silt- und Sandsteinen; bereichsweise können vulkanische Einschaltungen vorkommen. Insbesondere Ton- und Schluffsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.
Aufgrund der geologischen und baugrundtechnischen Verhältnisse wird die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen.
Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten.
Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
Zur Vermeidung langfristiger oder irreversibler Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen wird empfohlen, bereits in der Planungsphase von Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzubinden.
Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.
Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

3.7 Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöl)
Planungen im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang mit der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundlegenden gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
Die AwSV ist abrufbar unter: www.gesetze-im-internet.de
Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

3.8 Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A 102-2
Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser (bspw. von Gründächern) ist nach Möglichkeit nicht mit unbehandeltem Niederschlagswasser zu vermischen. Für Behandlungsanlagen ohne Bauartzulassung besteht eine Genehmigungspflicht gem. § 62 LWG. Sofern eine dezentrale Behandlung auf den Privatgrundstücken geplant ist, liegt die Genehmigungspflicht bei den Grundstückseigentümern.

3.9 Denkmalschutz
Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Mainz, weist darauf hin, dass im Geltungsbereich fossilführende Schichten, sowie eine Fundstelle (Alsenz 17) verzeichnet sind.

Bedingungen
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 sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, zu gegebener Zeit (mindestens ein halbes Jahr im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Die Erdgeschichtliche Denkmalpflege der Direktion Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

Auflagen
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die o.g. Bedingungen und Absatz 1 der Auflagen entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
Sollten wirklich erdgeschichtliche Objekte angetroffen werden, so ist der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen kann. 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 Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler und Grenzzeichen befinden können. Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde - Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE - von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen im jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

3.10 Radonvorsorge
Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.
Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.
Gemäß der geologischen Radonkarte des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz befinden nahezu das gesamte Plangebiet in einem Bereich mit einem Radonpotential von 45,6. Ein kleiner Teilbereich im südwestlichen Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem Radonpotential von 48,4. Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.
Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. 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.

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

3.11 Baugrunderkundung / Geotechnischer Bericht
Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Am Tränkwald 27, 67688 Rodenbach wurde im Rahmen der B-Planaufstellung mit der Baugrunderkundung und der Erstellung eines geotechnischen Berichts beauftragt. Der geotechnische Bericht mit Projekt-Nr. B25103 vom 10.10.2025 liegt der Verbandsgemeindeverwaltung Gemeindeverwaltung Nordpfälzer Land vor.
Der Umfang der durchgeführten Untersuchungen beschränkte sich allerdings auftragsgemäß im Wesentlichen auf die Erschließung des Baugebietes (Straßenbau und Kanalbau). Die Angaben zur Gebäudegründung haben lediglich orientierenden Charakter und dienen einer ersten Einschätzung der Baugrundverhältnisse. Die punktuellen Erkundungsarbeiten stellen ausdrücklich lediglich eine Voruntersuchung im Sinne der DIN 4020 dar. Sie können weitergehende, im Zuge der Bebauung objektbezogen erforderliche Baugrundhauptuntersuchungen, Gründungsempfehlungen und Standsicherheitsnachweise nicht ersetzen. Für konkrete Bauvorhaben sind daher erforderlichenfalls objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Aufgrund der im Rahmen der Baugrunderkundung festgestellten Bodenverhältnisse wird eine Versickerung von Niederschlagswasser im Gelände nicht empfohlen. Insbesondere sollte keine konzentrierte Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser erfolgen. Die Vorgaben und Nachweise der wasserwirtschaftlichen Entwässerungsplanung bleiben hiervon unberührt.
Im Übrigen wird auf die im geotechnischen Bericht enthaltenen Hinweise und Empfehlungen, insbesondere hinsichtlich der Baugrubengestaltung, der Geländemodellierung, der Gründung sowie möglicher Massenbewegungen, verwiesen.

3.12 Kampfmittel
Im Planungsbereich sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen.
Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen und sollte frühzeitig vor Beginn der Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen angefordert werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Verbandsgemeindeverwaltung Nordpfälzer Land) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Artenschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

3.13 Artenschutzrechtliche Erfordernisse (AE) i.V.m. § 39 ff. und § 44 ff. BNatSchG

3.13.1 V 1 P (AE): Rodungszeiten
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Dies gilt ebenfalls für die Baufeldherstellung mit Abräumung der Vegetationsschichten und Abschieben des Oberbodens.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten.
Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand auf jeden Fall auszuschließen.

3.13.2 V 4 P (AE): Glaseinbauten
Bei der Planung und Ausführung von Gebäuden sollten Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen berücksichtigt werden. Insbesondere sind großflächige, transparente oder spiegelnde Glaselemente so zu gestalten, dass ein signifikant erhöhtes Vogelschlagrisiko vermieden wird.
Es wird auf die einschlägigen fachlichen Empfehlungen zum vogelfreundlichen Bauen verwiesen, insbesondere die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ von Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof und Claudia Wegworth, hingewiesen.
Die Broschüre ist unter folgendem Link abrufbar: https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf

3.14 Artenschutzrechtliche Hinweise (AH)
V 13 P (AH): Dauer von Zufahrt-, Stellplatz- und Außenbeleuchtung
Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte die Beleuchtungsdauer der privaten Zufahrten, Stellplätze und sonstigen Außenbereiche im Sonstigen Sondergebiet (SO-1 „Nahversorgung & Dienstleistung“), Gebietsteile SO-1.1 und SO-1.2, sowie im Sonstigen Sondergebiet (SO-2 „Solarpark“), durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z. B. Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, Smart Technologien, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

3.15 Landespflegerische Empfehlungen (LE)
V 2 Ö/P (LE): Durchführung der Bauarbeiten in bodenschonender Bauweise
- Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender, witterungsbedingter Bodennässe zur Vermeidung von Verschlämmung.
- Ggf. ist vor Baubeginn für den Solarpark eine frühzeitige Einsaat der Ackerflächen mit einer krautreichen Wiesenmischung zum Bodenschutz vorzusehen.
- Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck bzw. Verwendung von Baggermatratzen
- Ausbildung der Böschungsflächen mit ausgerundeten Übergängen
- Unvermeidbare temporäre Baustraßen und baubedingte Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten vollständig zurückzubauen, tiefenzulockern und in den ursprünglichen, natürlichen Bodenzustand zurückzuführen.
- Begrünung/Einsaat der offenen Bodenflächen zum Erosionsschutz unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten spätestens im darauffolgenden Frühjahr (siehe Teil II, Ziffer 1.14.6 und 1.14.7, Maßnahme A 1 P und A 2 P).

3.16 Pflanzabstände, -größe der Pflanzungen, Saatgutverwendung
Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,0 m in der Reihe zu pflanzen.
Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, und im Bereich der Anpflanzungsflächen gemäß der Darstellung in der Planzeichnung (Teil I) sollte die Baum- und Strauchware als gebietsheimisches Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet 4 (VkG 4) „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ bezogen werden.
Die anzupflanzenden Gehölze sollten den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.
Für die Ansaatflächen sollte gebietsheimisches Saatgut als zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland verwendet werden.
Zur schnellen Begrünung der Böschungsflächen des RRB und zur Vermeidung des Aufkommens von unerwünschter Begleitvegetation sollte die Ansaatmischung mindestens 10 g/m² Schnellbegrüner beinhalten.

3.17 Gehölzliste
Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl geeigneter und überwiegend einheimischer Arten. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO-1 (Nahversorgung & Dienstleistung) können auch geeignete Kulturformen der genannten Baumarten zur Anwendung kommen.

Baumarten I. Ordnung (Großkronige Bäume) (nur für öffentliche Grünflächen):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Baumarten II. Ordnung (Kleinkronige Bäume):
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Obstgehölze (Auswahl):
Regionaltypische Arten von Apfel, Birne, Kirsche, Mirabelle, Walnuss

Gebietsheimische Sträucher:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirschel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - Wildrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche,
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Wildobst (für Hecken):
Malus silvestris - Wildapfel
Prunus communis - Wildbirne

Bodendeckende Sträucher / Stauden:
Euonymus fortunei - Kriechspindel
Geranium macorrhizum - Storchschnabel
Hedera helix - Efeu
Lavandula angustifolia - Lavendel
Lonicera nitida ‚Maigrün‘ - Heckenkirsche
Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Rosa spec. - bodendeckende Rose
Stephanandra incisa ‚Crispa‘ - Zwerg-Kranzspiere
Vinca minor - Immergrün

Kletterpflanzen:
Gerüstkletterpflanzen:
Clematis Hybr. - Waldrebe
Lonicera heckrottii - Geißblatt
Wisteria sinensis - Blauregen

Hochbau, Tiefbau

3.18 Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224036 / 3 vom 18.08.2026 des Ingenieurbüros Greiner (siehe Anlage 1 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung“) bildet die Grundlage für die schalltechnischen Hinweise im Bebauungsplan und ist bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten.
Die Verträglichkeit des geplanten Solarparks mit Batterie-Energiespeichersystemen und der geplanten Verbrauchermärkte, etc. in Bezug auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224036 / 3 vom 18.08.2026 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen.
Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen. Hierbei sind die Schallleistungen der geräuschrelevanten Komponenten des Solarparks (Wechselrichter, Batterie-Energiespeichersysteme, Trafos) entsprechenden Ansätzen der schalltechnischen Untersuchung zu begrenzen. Zum Schutz der geplanten Bankfiliale (Büronutzung) sind die geräuschintensiven Komponenten des Solarparks in ausreichendem Abstand zu situieren, abzuschirmen oder in ihrer Schallleistung zu beschränken.

3.19 Brandschutz
Die Landesbauordnung (LBauO) ist in der derzeit gültigen Fassung anzuwenden.
Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.

3.20 Drainagewasser und Kellerabdichtung
Eine Ableitung von häuslichem Drainagewasser in das öffentliche Kanalnetz ist untersagt. Zum Schutz gegen Vernässung sind die Keller, falls erforderlich, als wasserdichte Wannen o.ä. auszubilden.

3.21 Rückstauebene
Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen. Als Rückstauebene gilt die Straßenhöhe an der Anschlussstelle.

3.22 Niederbringung von Erdwärmesonden
Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2, 10 und 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde bedarf.

3.23 Fassaden- und Dachbegrünung
Bei Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

3.24 Notwendige Anzahl von Stellplätzen
Für den Nachweis der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (MinBl. S. 231) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) maßgebend.
Im Rahmen des Bauvollzugs ist die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen.

3.25 Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen
Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie z.B. Wasser, Abwasser und Telekommunikationsanlagen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären.
Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen sind die Abstandsvorgaben der jeweils geltenden inhaltsgleichen technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, DWA Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Vorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

3.26 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gewerblich genutzter Neubauten und über gewerblich genutzten Parkplätzen
Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367), einzuhalten.
Nach § 4 Abs. 1 LSolarG besteht seit dem 01.01.2023 die Pflicht, bei zu errichtenden gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Nutzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.
Ferner ist bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 5 Abs. 1 LSolarG).
Weitere Bestimmungen und Ausnahmen sind dem LSolarG zu entnehmen.

3.27 Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität
Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

Sonstiges

3.28 Reflexionen / Blendungen
Bei der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikmodulen sollte darauf geachtet werden, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
Von den Solar-/Photovoltaikanlagen darf insbesondere keine Gefährdung der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 420 („Niedermoscheler Straße“) durch Blendwirkung oder Ablenkung ausgehen.
Sollte nach Installation der Solar-/Photovoltaikmodule eine Blendung für Verkehrsteilnehmer der B 420 („Niedermoscheler Straße“) auftreten, sind durch den Anlagenbetreiber unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Gefahrenbeseitigung zu treffen. Bis zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen (z. B. Installation eines Blendschutzzaunes) kann dies beispielsweise durch das Abdecken der Module erfolgen. Ein Anspruch auf Ausfallentschädigung besteht hierbei nicht.
Zur Vermeidung und Minderung von Lichtreflexionen wird empfohlen, entspiegelte bzw. reflexionsarme Solar- / Photovoltaikmodule und Befestigungsbauteile einzusetzen.
Zur frühzeitigen Ermittlung möglicher Blendeinwirkungen wird die Erstellung eines Blendgutachtens empfohlen.

Hinweis

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420" aus dem Jahr 1999 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt.
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Rechtsgrundlagen

Für die Verfahrensdurchführung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 354), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Landessolargesetz (LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2023 (GVBl. S. 367)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), mehrfach geändert sowie § 32 a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 707)
- Landeswassergesetz (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015 S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)
- Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475)

Planverfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz hat am 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Die Öffentlichkeit wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 21.11.2025 i.S.v. § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet. Ihr wurde vom 01.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind mit E-Mail vom 18.11.2025 entsprechend § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme: 09.01.2026). Zeitgleich erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz am 27.10.2026 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

5. Auslegung des Planentwurfs und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Der Bebauungsplanentwurf mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom __.__.____ von der Auslegung unterrichtet. Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit __ Stellungnahmen ein, die vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz am __.__.____ gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft wurden.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit E-Mail vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.____ gegeben (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB). Zeitgleich erfolgte die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz am __.__.____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft.

7. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz hat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen am __.__.____ diesen Bebauungsplan mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig beschloss der Gemeinderat der Ortsgemeinde Alsenz die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 88 LBauO als Satzung.

Alsenz, den __.__.____

(Gemeindesiegel)

Ortsbürgermeisterin Karin Wänke

8. Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung, zusammenfassende Erklärung und Satzung, stimmt in all seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Alsenz überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsenz, den __.__.____

(Gemeindesiegel)

Ortsbürgermeisterin Karin Wänke

9. Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420" aus dem Jahr 1999 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung" außer Kraft gesetzt und zeitgleich durch diesen ersetzt. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 Abs. 5 BauGB).

Alsenz, den __.__.____

(Gemeindesiegel)

Ortsbürgermeisterin Karin Wänke

Übersichtslageplan M 1:20.000



Gemeinde Alsenz

Projekt: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nördlich der B 420 (1999) - 1. Änderung und Neufassung"

ENTWURF

Datum	Name	Art der Änderung / Ergänzung
19.10.2026	Niendorf	Planänpassung gemäß der Beschlussvorlage I (Abwägung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen) sowie der weiteren Projektbearbeitung und Übernahme der Festsetzungsempfehlungen aus dem Umweltbericht

Bebauungsplan

artec Bauprojekte GmbH
Dipl. Ing. Rainer Martin
B.Eng. Philip Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach

Unterschrift — Datum: 19.10.2026

A.NR.	24-006 ALS	
Gemarkung:	Alsenz	
Flur:		
Maßstab:	M 1:1000	
Plannr.:	5006	
örtl. Aufn.	Februar 2024	Vermessungsbüro VT-Data GmbH
gez.	19.10.2026	T. Niendorf
gepr.	19.10.2026	R. Martin