



Gemeinde Aلسenz

Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der B420 – 1. Erweiterung, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: 02.03.2021



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

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

*Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird das Sondergebiet in der Planzeichnung und nachfolgend in den textlichen Festsetzungen in die Bereiche **SO 1** und **SO 2** differenziert. Wird auf diese Unterscheidung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für beide Bereiche.*

1.1 SO 1 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO 1 „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ festgesetzt.

1.1.2 Zulässig im SO 1 ist:

- Großflächige Lebensmitteldiscounter einschließlich ergänzender, der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters untergeordneter Verkaufsbereiche (wie z.B. Bäckerei etc.) ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Sortimentsliste von Alsenz-Obermoschel“ (siehe hierzu Anlage S. 11f.):

Weitere Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,2323 Vfz¹.

- Weiterhin sind im SO 1 zulässig:
 - dem Lebensmitteldiscounter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
 - Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes SO 1 sowie des SO 2 dienen.

1.1.3 Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 SO 2 = Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel und Dienstleistung / Gewerbe“ festgesetzt.

1.2.2 Zulässig sind in den Teilbereichen „a“ und „b“ des SO 2

- Handwerksbetriebe,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Gewerbebetriebe,
- den Betrieben zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Gebäude und Räume für freie Berufe sowie
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets SO 2 sowie des SO 1 dienen.

¹ Mit der Festsetzung einer sogenannten Verkaufsflächenzahl wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auf 0,2323 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB begrenzt. Damit wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet SO 1 (Größe des Sondergebiets SO 1 gemäß CAD-Messung 5.114 m²) auf 1.188 m² als Höchstwert begrenzt.

1.2.3 Darüber hinaus sind im Teilbereich „a“ des SO 2 zulässig:

- nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m² je Betrieb,

1.2.4 Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung sind im SO 2 nur ausnahmsweise zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.1.1 Ergänzend wird bestimmt, dass

- im SO 1 gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden darf.
- im SO 2 gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

siehe Planzeichnung

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe an der in der Planzeichnung als „Höhenfestpunkt“ bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: x = 414497,40, y = 5509879,70) bestimmt.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt 0,0 und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika). Zu messen je Einzelgebäude in der Mitte der Außenwand, die dem Bezugspunkt am nächstgelegenen ist.

2.3.2 Gebäudehöhen

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 10,0 m festgesetzt.
- Für Nebenanlagen und Einrichtungen, die räumlich-funktional der Hauptnutzung und dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, können hiervon ausnahmsweise abweichende Maße zugelassen werden.
- Allgemein zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen (wie z.B. haustechnische Anlagen, Technikaufbauten, Antennen und Ähnlichem) bis zu einer Höhe von 2,0 m auf bis zu 10 % der Grundfläche der baulichen Anlage.

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

3.1 Bauweise

3.1.1 Im Plangebiet wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt und zwar wie folgt: Zulässig sind, i.S.d. offenen Bauweise, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbegrenzung.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2 Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten für Müllbehälter / Müllcontainer sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauverbotszone zur Bundesstraße B420 und auch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich nördlich der Baugrenze.

3.2.3 Im Plangebiet sind nur Stellplätze zulässig. Diese sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im rückwärtigen Grundstücksbereich nördlich der Baugrenze.

3.2.4 Im SO 2 dürfen Vordächer die südliche Baugrenze bis zu 4,0 m überschreiten.

4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

4.1.1 Die Ausbildung von Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger ist hingegen allgemein zulässig.

5 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Hinweis: Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen waren bereits Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der B420 - 1. Erweiterung“ und werden in den hier in Rede stehenden Bebauungsplan übernommen.

6.1.1 Die Pflanzlisten sind Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel E gesondert abgedruckt.

6.1.2 Räumlicher Geltungsbereich Teil 1:

- Im gesamten Plangebiet sind Böschungsflächen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu bepflanzen.
- Auf Stellplatzanlagen im Plangebiet ist je 6 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. Pflanzliste (siehe Kapitel E) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

- Mindestens 20 % der Grundstücksfläche im Plangebiet sind zu begrünen. Von diesem Maß kann abgewichen werden, wenn in entsprechendem Umfang Dachbegrünungen durchgeführt werden.
- **M1:** Auf dem Flurstück Nr. 1190 sind 15 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (2-malige Mahd pro Jahr). Zur Abfangung des auf das Plangebiet zuströmenden Außengebietswassers ist an der nördlichen Bebauungspiangrenze eine Mulden-Kaskade anzulegen. Die Einzelmulden sind mit einer Stautiefe von ca. 30 cm herzustellen.

6.1.3 Räumlicher Geltungsbereich Teil 2:

- **M2:** Auf der Fläche sind Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung in Form von Bodenabtrag und Abflachung der Uferböschung vorzunehmen. Die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind naturnah auszugestalten. Sonstige technische Anlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig. Nach der Bodenmodellierung erfolgt kein Oberbodenauftrag. Die Vegetation ist über eine weitestgehend freie Sukzession zu entwickeln. Die Pflegegänge sind auf das wasserwirtschaftlich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und nur in der Vegetationsruhe durchzuführen.

6.1.4 Räumlicher Geltungsbereich Teil 3:

- **M3:** Die in der der Planzeichnung im 3. räumlichen Geltungsbereich festgesetzte Fläche ist mit einer standortgerechten Gräsermischung einzusäen. Durch Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen ist die Fläche als Streuobstwiese zu entwickeln. Pro 150 m² Fläche ist ein Obstbaum fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Streuobstwiese ist einer dauerhaften, mindestens 20-jährigen Entwicklungspflege zu unterziehen. Sie ist einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine extensive Beweidung der Fläche ist zulässig.

7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

siehe Planzeichnung

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 ABS. 6 BAUGB)

1 Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen nach dem Bundesfernstraßengesetz (§§ 9 ff. FStrG)

Hinweis: Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des LBM Worms vom 18.05.2007 zur Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ergeht nachfolgende Festsetzung:

- 1.1.1 Entlang der freien Strecke der B 420 finden die anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 ff. Bundesfernstraßengesetz Anwendung. Die Bauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, ist bei der Errichtung von Hochbauten grundsätzlich einzuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen ist hingegen in diesem Bereich, nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, grundsätzlich zulässig.
- 1.1.2 Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich bis zu 40,0 m, gemessen, vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 420, unterliegt der Zustimmungspflicht der Straßenbaubehörde gemäß § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 FStrG.
- 1.1.3 Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B420 sind auch bei der Errichtung

von Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen entsprechend zu berücksichtigen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

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

1.1.1 Als Dacheindeckung sind alle Dacheindeckungsmaterialien, mit Ausnahme von grellen, glänzenden oder stark reflektierenden Materialien i.S.d. § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“), zulässig.

1.1.2 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen i.S.d. § 5 LBauO („Verunstaltungsgebot“) gestaltet werden.

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

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung bis zu 1,0 m überschritten werden.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zuwege, Zufahrten, Stellplätze oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Hinweis: Unabhängig von den nachfolgenden Festsetzungen sind die Regelungen der §§ 9 ff. FStrG (insbesondere Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B420) sind bei der Errichtung von Werbeanlagen im Plangebiet grundsätzlich zu beachten.

3.1.1 Eigenständige gewerbliche Anlagen der Fremdwerbung dürfen eine Werbeflächengröße² von maximal 9,0 m² aufweisen und dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten.

3.1.2 Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind je Baugrundstück zulässig:

- maximal vier Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 7,5 m und
- maximal zwei Werbeanlagen in Form eines Werbepylons und / oder einer Werbestele mit einer maximalen Höhe von 7,5 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 10,0 m² sowie
- maximal drei Werbetafeln mit einer Ansichtsfläche von jeweils maximal 9,0 m².

3.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

² entsprechend Werbefläche Großfläche

4 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

4.1.1 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig.

4.1.2 Zaunanlagen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

D. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND GESETZLICHE VORGABEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

- Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotest gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, des Störungsverbotest gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des Beschädigungsverbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind Rodungs- und Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Ausnahmen sind in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

2 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3 Hinweise zum Baugrund

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

4 Schutz des Oberbodens

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

5 Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

- Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirt-

schaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

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

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

6 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Alsenz noch bei der Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel bekannt. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern, umgehend zu informieren.

7 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
 - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
 - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014, GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
 - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
 - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt

werden können.

8 Hinweise zur Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.
- In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
 - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
 - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5, Stand 2016) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.
- Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für

bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
- Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
 - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
 - radongerechte, ca. 1,0 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
 - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
 - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
 - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
 - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).
- Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

9 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Alsenz-Obermoschel, Abteilung Bauen (Schulstraße 16, 67821 Alsenz) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

Bei den aufgeführten Pflanzenarten handelt es sich um eine Auswahl, die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher werden folgende Mindestsortierungen empfohlen:

- Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen
- Bäume 2. Ordnung: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen
- Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch

1 Liste 1 – Laubbäume

- Bäume 1. Ordnung für die Begrünung von Stellplätzen
 - Acer pseudo-platanus - Bergahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche

2 Liste 2 – Sträucher und Heister

- Bäume 2. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus padus - Traubenkirsche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche (Vogelbeere)
- Sträucher
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Rosa canina - Hundsrose
 - Salix caprea - Salweide
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

3 Liste 3 – Obstbäume

- Bäume 2. Ordnung
 - Apfelbäume in heimischen robusten Sorten

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Alsenz, den

.....

Karin Wänke
(Ortsbürgermeisterin)

ANLAGE

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Alsenz-Obermoschel vom Oktober 2019 (S. 48 f.)

Tabelle 5: Sortimentsliste der VG Alsenz-Obermoschel

Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)			
47.1/ 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
		47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Groß- und Klein-geräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Definition innenstadtrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente*	
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)

Möbel, Einrichtungsbedarf			
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör
* Aufzählung nicht abschließend			
** gleichzeitig innenstadtrelevant			
Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), blau unterlegt: innenstadtrelevante Sortimente gemäß LEP IV			