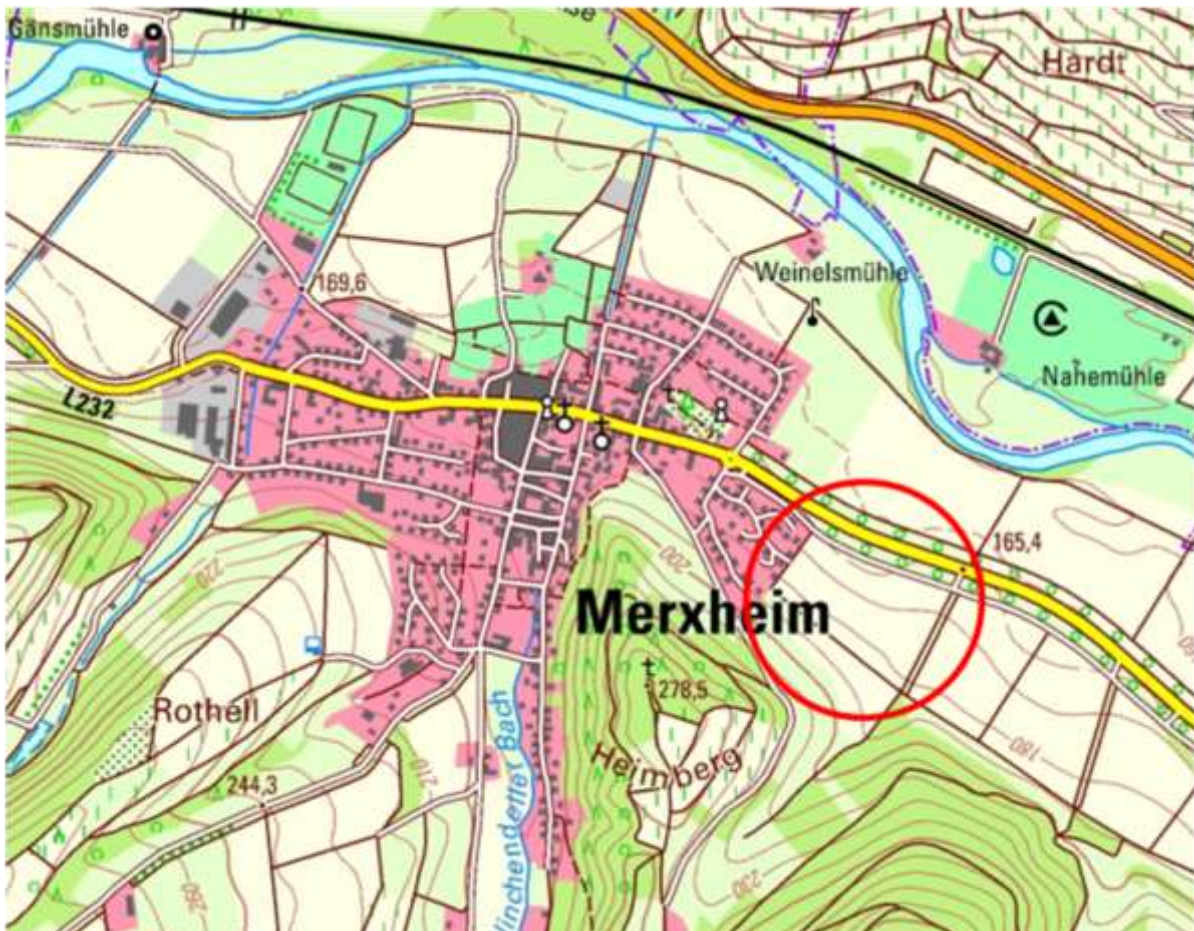


Ortsgemeinde Merxheim

Bebauungsplan

„Vor der Burg II“



(C) Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: (C) Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Textliche Festsetzungen **(ENTWURF)**

Stand: 22.02.2021

Offenlageexemplar

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 b BauGB

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern
Dipl.-Ing. B. Zimmermann / B. Sc. K. Söhn



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2010 (BGBl. I S. 2873)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-1 vom Juli 2016
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 30 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 01. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die mit N1 bis N3 bezeichneten Bereiche mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für den mit N1 bezeichneten Bereich mit 0,8, den mit N2 bezeichneten Bereich mit 1,2 und den mit N3 bezeichneten Bereich mit 1,0 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Flächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die im Plan festgesetzte GRZ darf durch die unter Nr. 1 bis 3 genannten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

Die Festsetzungen von GRZ und GFZ sind Höchstwerte, die ausnutzbar sind, soweit Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung führen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die mit N1 und N3 gekennzeichneten Bereiche gilt:

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden für die mit N1 und N3 gekennzeichneten Bereiche maximal zwei (II) Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses (SG) festgesetzt.

Für den mit N2 gekennzeichneten Bereich gilt:

Es werden zwingend zwei (II) Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Traufhöhe (TH) wird für den gesamten Geltungsbereich mit max. 7,00 m und die Gebäudehöhe (GH) mit max. 12,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt (0,0 m) für die Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fertigausbau) gemessen im Mittel der Gebäudelänge/Gebäudetiefe. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen dürfen auch auf der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite nicht überschritten werden. (vgl. Einschrieb zu Nutzungsschablonen im Planteil)

Die Traufhöhe ist definiert als die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die Traufhöhe die untere Schnittlinie. Bei Errichtung einer Attika gilt diese als max. Trauf-/Gebäudehöhe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind in dem mit N1 gekennzeichneten Bereich eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern.

In dem mit N2 gekennzeichneten Bereich sind Einzel-, Doppel- als auch eine Mehrparteienhausbebauung zulässig.

In dem mit N3 gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäusern zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerischen Festsetzungen in Form von Baugrenzen bestimmt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die Bautiefe - Abstand zwischen vorderer und hinterer Baugrenze - ist ebenfalls den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

5. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze (ST), Garagen (GA) und Carports sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor Garagen und Carports mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Auf den privaten Baugrundstücken sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO hinter der straßenabgewandten festgesetzten rückwärtigen Baugrenze zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Ausnahmen gelten für Luft-Wasser-Wärme-Pumpen, Mülltonnenstandplätze, Zisternen o.ä. Anlagen. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum straßenzugewandten Bereich zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im dem mit N1 und N3 gekennzeichneten Bereichen sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus zulässig.

In dem mit N2 gekennzeichneten Bereich werden bei einer Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus max. acht Wohneinheiten festgesetzt.

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

Die Verkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planurkunde bestimmt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" darf ausgebaut und befestigt werden. Bei einer Befestigung des Fußweges ist auf eine zumindest teilweise Wasserdurchlässigkeit der Decke zu achten.

9. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt sein. Für ggf. erforderlich werdende Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind diese, entsprechend mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zu sichern.

10. Maßnahmen der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 2 LWG)

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

10.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal und zur zentralen Kläranlage geleitet.

10.2 Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die gemäß Planeintrag gekennzeichnete Fläche für die Oberflächenwasserbewirtschaftung (RRB) ist entsprechend ihrem Zweck herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird ausgeschlossen. Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken hat über reine Retentionsmaßnahmen zu erfolgen.

11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

Gestaltung der Regenrückhaltung

Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise zu errichten und als extensive Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Hierzu ist Regionales Saatgut zu verwenden. Das Becken ist mindestens 1 mal, maximal 2 mal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ausgeschlossen.

11.2 Begrünung der Regenrückhaltung

Im Zuge der Herstellung der Abbiegespur von der L 232 zum Baugebiet werden 3 hochstämmige Bäume entfallen. Als Ersatz hierfür sind im Bereich der Regenrückhaltung 5 hochstämmige Bäume (mind. 3 x V, StU. 16-18 cm) zu pflanzen.

12. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen und Wegebegrenzungslinien Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Straßenniveau anzupassen.

13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 und Teil 2 vom Juli 2016 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform/ Dachneigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind alle Dachformen zulässig.

Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0-10° und für Pultdächer eine Neigung von 11-45° festgesetzt.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig.

Dachbegrünungen sowie erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.3 Dachgauben und Zwerchhäuser

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Dachgauben dürfen als Einzelgauben 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehreren Gauben ist die Summe der Gaubenzlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt. Der Abstand zwischen den Gauben und zu den Ortsgängen wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

Vor- und Rücksprünge im Grundriss, z.B. bei Zwerchhäusern, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben, sind maximal 1/3 der Baukörperlänge zulässig.

2. Fassaden/Außenwandflächen

Die Außenwände der Gebäude müssen verputzt, mit Natursteinen verblendet oder mit sonstigen natürlichen, oder natürlich wirkenden Materialien verkleidet werden. Unzulässig sind glasierte und stark reflektierende Materialien sowie eine Gestaltung mit grellen Farbtönen.

3. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünanlage anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bevorzugt Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen. Je Baugrundstück ist zur Durchbegrünung mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen und zu entwickeln. Ab-

gängige Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode (Winterhalbjahr) zu ersetzen. Vorschläge für die zu verwendenden Gehölzarten sind unter „Hinweise“ aufgeführter Gehölzliste zu entnehmen.

Alle Pflanzungen sind spätestens zwei Jahre nach Baubeginn anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die nicht als Grundstückszufahrten, Stellplätze oder sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, sind flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen, von mehr als 15m² (z.B. Kies, Splitt, Wasserbetonsteinen, u.ä.) oder Folien nicht zulässig. Alle weiteren Grundstücksfreiflächen sind unversiegelt zu lassen und mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch anzulegen.

4. Gestaltung der Freiflächen, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze und Zuwegungen sind wasserdurchlässige Materialien (Z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Fugenpflaster oder Rasengittersteine) zu verwenden. Beton- und Asphaltdecken sind unzulässig.

Steingärten, die bewusst als Refugium angelegt werden und die Durchlässigkeit von Oberflächenwasser in die belebte Bodenzone zulassen, sind zulässig. Reine Schottergärten, insb. mit bodenabdichtendem Wurzelschutzvlies, Folie, etc. werden als nicht zulässig festgesetzt.

5. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern zum straßenzugewandten Bereich sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Grundstücksgrenze zum straßenabgewandten Bereich gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Landesbauordnung.

B HINWEISE

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Nach den Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände gegen Verlust zu sichern.
3. Sollten tatsächlich 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.
4. Die Baufeldräumung soll zu den üblichen Mahdterminen erfolgen. Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind gemäß § 39 BNatSchG zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
5. Verstöße gegen die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet.
6. Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) und RAS-LG 4 sind zu beachten. Nach Möglichkeit ist der Oberboden vor Ort einer sinnvollen Verwendung – z.B. Modellierung des Geländes - zuzuführen.
7. Der bei einer Unterkellerung anfallende unbelastete Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung bei den privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.
8. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Den Bauherren werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
9. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.
10. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
11. Zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken werden offene Rasenmulden, Zisternen, etc. mit ganzjährigem Verbraucher empfohlen. No-tüberläufe müssen an den neuen Kanal angeschlossen werden.

12. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist die Trinkwasser-verordnung (TrinkwVO 2001) zu beachten.
13. In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.
14. Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.
15. Die Ableitung von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht erlaubt.
16. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen.
17. Bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sind stets die Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die Anlagenverordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.
18. Zu dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen, in welchem auch insbesondere Geländeänderungen dargestellt sind.
19. Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
20. Die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ i.V.m. der DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.
21. Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.
22. Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle (mineralische und nicht mineralische Abfälle) sind aufzunehmen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Bei der Behandlung der anfallenden Abfälle sind das Verwertungsgebot und die Vorgaben der abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz, Verordnungen) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Bund- und Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu beachten.
Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 des Arbeitskreises „§ 12 BBodSchV“ verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen und technischen Anwendungen sind zu beachten.
Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden. Der Leitfaden ist auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz verfügbar.
23. Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes werden empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu

entscheiden. Werden hierbei tatsächlich kritische Werte festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

24. Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

25. Artenliste Bepflanzung

Für die Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung gebietsheimischer standortgerechter Bäume und Sträucher empfohlen. Besonders geeignet für Insekten und Vögel ist eine Kombination aus zu unterschiedlichen Zeiten blühenden und auch noch spät im Jahr Frucht tragenden Arten (siehe Liste 1).

Liste 1:	
Artenauswahl für heimische Strauch- und Baumpflanzungen	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Buddleia davidii	Sommerflieder („Schmetterlingsstrauch“)
Cornus mas	Gelber Hartriegel (frühe Blüte, Insekten)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus-Sorten	Obstgehölze, möglichst Hochstämme
Prunus spinosa	Schlehe (Insektenweide, Brut- und Nahrungsbiotop)
Salix-Arten	Strauch- und Baumweiden (frühe Blüte, Insekten)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia-Arten	Sommer- oder Winterlinde