



BEBAUUNGSPLAN *'AM HEILIGEN BAUM II'*

Ortsgemeinde Mommenheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

SATZUNGSTEXT

Stand: 03.04.2023

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Textliche Festsetzungen	2
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke	11
IV. Hinweise und Empfehlungen.....	12
V. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	16



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Festsetzungen zu gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen:

a) Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen in allen **GE**-Teilgebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
Im Bereich des Teilgebiets GE₁ sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte nicht zulässig.
Im Bereich des Teilgebiets GE₃ sind nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte außer Einzelhandel für Gesundheits- und Körperpflege / Drogerie- und Parfümerieartikel nicht zulässig.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen.

Festsetzungen zu gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

a) Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen in allen **GE**-Teilgebieten nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten.

b) Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

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

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb) Teilgebiete GE₁ und GE₃

Die Grundflächenzahl der Teilgebiete GE₁ und GE₃ beträgt 0,7.

1.2.2. Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb) Teilgebiet GE₂

Die zulässige Grundfläche des Teilgebiets GE₂ beträgt 2700m².

1.2.2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird nur im GE₂ (siehe Plandarstellung) festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen (d. h. die von „Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten“ und von „Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“) zusätzlich 2.870 m² überbaut werden dürfen.

- 1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Teilgebiet GE₁

Bezugspunkt für das Teilgebiet GE₁ ist jeweils der Punkt auf der eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Liegt die ermittelte Mitte der gesamten Länge des Grundstückes [von welcher aus die Bezugshöhe jeweils zu messen ist] in einer Kurve bzw. in der Abschrägung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer der beiden angrenzenden Straßen, so ist der Schnittpunkt der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, der für die Bezugshöhen-Ermittlung maßgebliche Punkt.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten auf dieser Achse zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegeben Wand- [WH] bzw. Gebäudehöhen [GH] zuzuschlagen sind.

Teilgebiete GE₂ und GE₃

Der Bezugspunkt für die Teilgebiete GE₂ und GE₃ ist gesondert in der Plandarstellung definiert (Bereich Kreisverkehrsplatz).

1.2.3.1. Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) gilt für geneigte Dächer und definiert den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes (Oberkante der Dachkonstruktion = Firstlinie).

- a) Die Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern (0° bis 7°) ist nur bis zur Höhe der zulässigen Wandhöhe zulässig.
- b) Die Gebäudehöhe für Gebäude mit geneigten Dächern (ab 8°) ist bis zur festgesetzten Höhe (GH) zulässig.
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.

1.2.3.2. Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe (WH) gilt für den konkreten oder fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern die Trauflinie und bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb)

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

Im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Plandarstellung)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.5.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Der Abstand einer Garage zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen muss mindestens 3,0 m betragen.

Dies gilt auch für offene Garagen (Carports / überdachte Stellplätze).

1.6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1. Es wird am Westrand der Gewerbegebietsflächen in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung', in Verbindung mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzt.

- 1.6.1.1. Zweckbestimmung Randeingrünung

Innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung an den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bezeichneten Stellen Bäume I. oder II. Ordnung oder alternativ hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf und der Eindruck einer Baumreihe (mit möglichst regelmäßigen Abständen der Bäume untereinander) anzustreben ist.

Auf mindestens 50% der verbleibenden Fläche sind Strauchpflanzungen anzulegen. Die Gehölze sind innerhalb der Gruppen im Dreiecksverband mit einem Abstand von 1,5 m zueinander jeweils in artgleichen Gruppen von 3 bis 7 Stück bei Sträuchern zu pflanzen. Bei der Pflanzung ist ein Abstand von mind. 3 m zu Bäumen einzuhalten. Die Randbereiche sind bei flächenhaften Anpflanzungen unregelmäßig auszubuchten. Artengruppen unterschiedlicher Wuchshöhe sind so miteinander zu vermischen, dass eine höhenmäßige Gliederung der Gebüsche entsteht.

Es sind ausschließlich Arten aus der beigefügten Pflanzenliste in der dort aufgeführten Mindestqualität zu verwenden.

Alle hochstämmigen Bäume sowie Obstbäume sind anzupfählen und mit Fege- bzw. Verbissschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) zu versehen.

Die verbleibenden Bereiche sind mit fachgerecht mit Regio-Saatgut anzusäen oder aber der freien Entwicklung zu überlassen.

- 1.6.2. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 1.6.3. Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 in V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen.

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

- 1.7.1. Begrünung Stellplätze

Pro 16 angefangene Kfz-Stellplätze ist in räumlicher Zuordnung mindestens 1 standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der nachstehenden Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen im Straßenrandbereich und im Randbereich von Stellplätzen muss die durchwurzelbare Vegetationstragschicht entsprechend den Anforderungen der „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate“ der „Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL)“ von 2004 mindestens 12 m³ umfassen.

Es sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.). Bei Abgang sind in der darauf folgenden Pflanzperiode gleichwertige Pflanzungen vorzunehmen.

1.7.1. Beleuchtung

Zur Beleuchtung mit Mastleuchten sind nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig. Vermeidbare Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche – so insbesondere in die nach Norden und Osten gerichteten Freiflächen – oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen). Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o.ä. sind somit nicht zulässig.

1.7.2. Maßnahmen zum Vogelschutz an Fassaden und Fenstern

Zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln mit transparenten und / oder spiegelnden Elementen von Fassaden und Fenstern etc. ist möglichst auf Glas-Elemente zu verzichten. Sofern doch Glas-Elemente verwendet werden, so sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Verwendung von entspiegeltem, möglichst reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %);
- Verwendung von geripptem, geriffeltem, mattiertem, sandgestrahltem, eingefärbtem, bombiertem, stark strukturiertem und / oder bedrucktem Glas (Siebdrucke; Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %) bzw. Glasbausteine, Milch-Glas, Drahtglas, Gussglas o. ä.;
- Verwendung fester vorgelagerter Konstruktionen wie z. B. Rankgitter-Begrünungen oder „Brise Soleil“ (feststehender Sonnenschutz);
- Anbringen von Klebestreifen (außen und senkrecht anzubringen, mindestens 2 cm breit, Abstand maximal 10 cm untereinander, alternativ: Streifen nur 1 cm breit, dann Abstand untereinander maximal 5 cm).

1.7.3. Metaldächer und Regenrinnen

Metaldächer und Regenrinnen sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.7.4. Fläche für Ersatzmaßnahmen

Zur Erzielung des naturschutzfachlichen Ausgleichs sind Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich. Diese Flächen werden als Geltungsbereich B bis D im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

1.7.4.1. Geltungsbereich B – Gemarkung: Mommenheim, Flur 12, Flurstück 333

Entwicklungsziel:

Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland und Baumpflanzungen

Durchführung:

Vor Beginn der Ausführung ist die Lage der Transportleitung der RMR sowie der zugehörige Schutzstreifen (beidseits der Leitung 5 m) einzumessen.

Teilfläche Nord – Fläche nördlich des Schutzstreifens

Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche

Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014). Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen

Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen.

Auf der Fläche sind locker verteilt 15 Bäume (Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18, Herkunftsgebiet 4) zu pflanzen. Der Pflanzabstand untereinander soll ca. 10 m betragen.

Alle Pflanzungen sind mit einem Wildverbisschutz zu versehen.

Die Regelungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten.

Teilfläche Süd – Fläche südlich des Schutzstreifens

Die Fläche wird als Sukzessionsfläche sich selbst überlassen.

Pflegearbeiten:

Teilfläche Nord – Fläche nördlich des Schutzstreifens

Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren zunächst 2 x pro Jahr in der zweiten Junihälfte, zweite etwa ab der zweiten Augushälfte, ab dem 6. Jahr 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern.

Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche

Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.)

Die Pflegearbeiten der Baumpflanzung erfolgen gemäß DIN 18916 und 18919 und umfassen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwei Pflegegänge pro Pflegejahr und beinhalten das Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs, das Wässern der Pflanzungen, den Ersatz bei Ausfall, die Kontrolle und das Nachbessern der Pfähle und Bindungen, ggf. das Lockern zu enger Bindungen. Kontrolle auf Schädlingsbefall.

Teilfläche Süd – Fläche südlich des Schutzstreifens

Entlang des Schutzstreifens ist ein Streifen von ca. 5 m im 5-jährlichen Rhythmus zu mähen.

1.7.4.1. Geltungsbereich C – Gemarkung: Mommenheim, Flur 9, Flurstücke 226 und 227

Entwicklungsziel:

Sukzessionsfläche mit randlichen Blühstreifen

Durchführung:

Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche (sofern die Fläche nicht bereits so vom Landwirt übergeben wurde).

Einsaat eines umlaufenden 4 m breiten Blühstreifen mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) mit einem Kräuteranteil von 90%. Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen. Die Innenflächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Pflegearbeiten:

Mahd des Blühstreifens 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpf-schnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern.

Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche, die Flächen sollten nicht gemulcht werden.

Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).

- 1.7.4.1. Geltungsbereich D – Gemarkung: Mommenheim, Flur 13, Flurstück 77 – CEF-Maßnahmen (Maßnahme für die Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionen)

Entwicklungsziel:

Zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion des Landschaftsraums für die Feldlerche sind Maßnahmen zur Förderung dieser Arten gehölzfrei in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen sowie Lerchenfenstern auszugestalten.

Durchführung:

Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche (sofern die Fläche nicht bereits so vom Landwirt übergeben wurde).

Einsaat der Blühstreifen mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) mit einem Kräuteranteil von 90%. Sollte eine Verfügbarkeit des Mahdgutes nachweislich nicht gegeben sein, kann alternativ die Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober erfolgen.

Die Blühstreifen sollen einseitig 2 m Schwarzbrache enthalten.

Pflegearbeiten:

Mahd des Grünlandes 1 x pro Jahr Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpf-schnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern.

Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche, die Flächen sollten nicht gemulcht werden.

Die Schwarzbrachen sind jährlich umzubrechen.

Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.)

- 1.8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 1.8.1. Für die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche am Südrand des Geltungsbereiches gelten die Vorgaben der Festsetzung in Ziffer 1.6.1.1.

Pflanzenliste

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten). Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Bei

Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Landschaftssträucher:

Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Rainweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus mahaleb – Weichselkirsche

Obstbäume:

Äpfel: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der Sorten 'Grahams Jubiläum' und 'Bittenfelder')

Bohnapfel, Gewürzluiken, Brettacher, Hauxapfel, Roter Boskoop Schafsnase, Winterrambour, Rote Sternrenette

Birnen: (Sämling; vorzugsweise Saatgut der 'Kirchensaller Mostbirne')

Alexander Lucas, Bosc's Flaschenbirne, Pastorenbirne, Weiler'sche Mostbirne, Gute Graue, Gute Luise, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne

Pflaumen: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Hauszwetsche, Graf Althans, Ortenauer, Zimmers Frühzwetsche, Lützelsachser Frühzwetsche, Bühler Frühzwetsche

Kirschen: (auf Vogelkirschensämling) Geisepitter, Unterländer, Hausmüllers Mitteldicke, Große Prinzess-Kirsche Schneiders Späte Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Büttners rote Knorpelkirsche

Mirabellen, Renekloden: (Sämling auf Prunus myrobalana-Unterlage) Nancymirabelle, Große Grüne Reneklude, Reneklude aus Oullins oder vergleichbare Regionalsorten.

Rosa arvensis - Feldrose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindest-Pflanzqualitäten:

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

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

1.9.1. Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Grundstücksbesitzers des GE₃ belastet sind.

Dieses Recht umfasst ein ca. 7,0 m breites Leitungsrecht (siehe Plandarstellung) zugunsten der Grundstücksbesitzer des GE₃ und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Ver- bzw. Entsorgungsleitungen.

Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

Ausnahmen können allenfalls mit vorheriger Zustimmung des Grundstückseigentümers zugelassen werden.

- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des angeschlossenen Grundstücks GE₃ und der Träger der Ver- und Entsorgung zur Errichtung, zum Betrieb, zur Änderung und zur Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen; Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

- Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen jedweder Art sowie des Trägers der Müllbeseitigung;
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit;
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Pächter sowie der Unterhaltungs- und Nutzungsberechtigten für die sonstigen über diesen Weg angebundene Grundstücke

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

2.1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

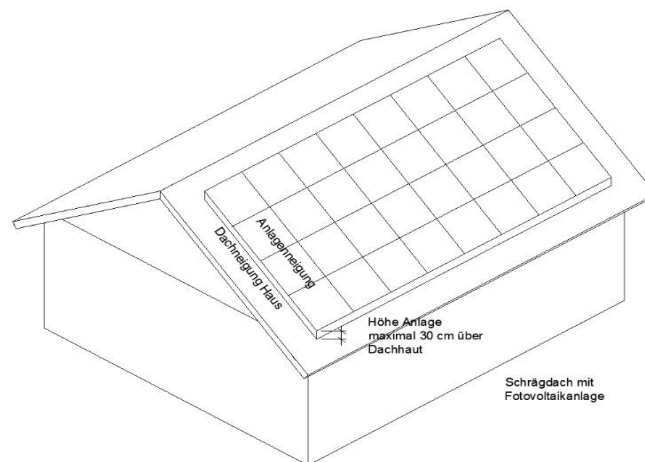
2.1.1. Dacheindeckung

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen und glänzende bzw. reflektierende Metalldächer.

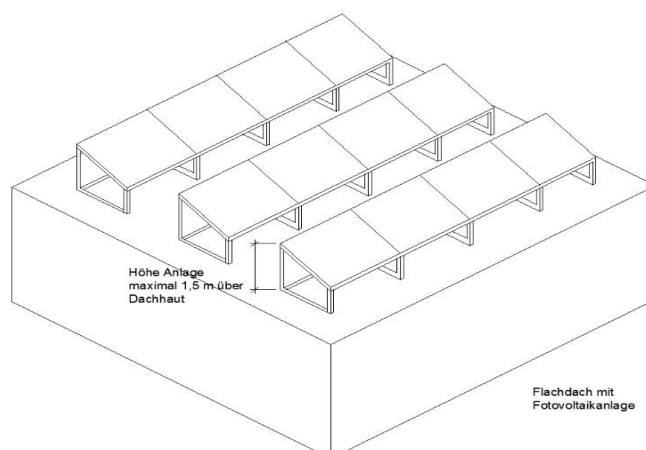
2.2. Solare Energiegewinnung auf Dächern (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Hiervon ausgenommen sind flache oder flach geneigte Dächer (Neigungen zwischen 0° und 7°), auf denen freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.



Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.3.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.3.3. Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.3.4. Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen (bzw. Hinweistafeln / -stelen) sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) nur in einer maximalen Höhe von 3,50 m über anstehendem Gelände und in Breiten und Tiefen von je maximal 1,50 m zulässig. Es ist je Gewerbebetrieb nur je eine derartige Werbeanlage zulässig.
- 2.3.5. Innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) sind Werbeanlagen nur nach den folgenden Ziffern 2.3.5.1 bis 2.3.5.2 zulässig.
- 2.3.5.1 Am Hauptgebäude eines Gewerbebetriebes darf die maximale Höhe von Werbeanlagen die maximale Gebäudehöhe (den höchsten Punkt des Gebäudes gemäß der Definition in Ziffer 1.2.3) um höchstens 1,0 m überschreiten.
- 2.3.5.2 An den zur Landesstraße 425 hin gewandten Fassaden der Hauptgebäude sind Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10 qm zulässig.

2.4. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 2.4.1. Reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind nicht zulässig.

2.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.5.1. Großflächig mit Schotter, Splitt, Kies, Glas oder sonstigen anorganischen Materialschüttungen belegte Flächen, in denen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen allenfalls in untergeordneten Anteilen vorkommen, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“), sowie für wassergebundene Wegedecken.

III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / VERMERKE (§ 9 ABS. 6 UND ABS. 6A BAUGB)

1. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße hin

Zur Landesstraße 425 hin wird die 20 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist“.

IV. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

A. Allgemeine Hinweise

1. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (die WVR) darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) gegeben.

Sollte eine Brauchwassernutzung erfolgen und das entstehende Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden, ist die Brauchwasseranlage nicht nur dem ZAR anzuzeigen, sondern die Planung ist im Detail abzustimmen und geeichte Zwischenzähler einzubauen.

2. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sind nachstehende Anforderungen an den Baugrund zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau)
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke)
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten)
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds).

3. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

4. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Etwa 110 m südöstlich liegt das Grabungsschutzgebiet des fränkischen Gräberfeldes. Etwa 150 m östlich fanden sich 1977 eisenzeitliche Siedlungsgruben. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Daher empfehlen wir bei derartigen Bauprojekten grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.

Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

5. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

6. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

7. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

8. Löschwasserversorgung, Wasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks,

- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWW - Teil I: Planung) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

Für die Bereiche „GE₂“ und „GE₃“ wird der künftig zu Verfügung stehende Ruhedruck an der Übergabe (Erdgeschoss) ca. 2,40 bar betragen. Durch eine Verbrauchsabnahme in der angrenzenden Bebauung kann der Druck unterschritten werden. Sollte den Bauwilligen der Druck im Geltungsbereich zu gering sein, empfehlen wir die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage. Die Anlage ist so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die ständige Betriebssicherheit der Wasserversorgung gewährleistet ist und dass weder die öffentliche Wasserversorgung noch andere Kundenanlagen direkt bzw. mittelbar nachteilig beeinflusst werden.

Der Wasserdruck kann an der höchsten Entnahmestelle der Gebäude geringer ausfallen.

9. Starkregengefährdung

Im Plangebiet liegt gem. Starkregengefährdungskarte des Landesamtes für Umwelt ein Gefährdungspotential vor. Die Gefährdung des Plangebietes bei Starkregenereignissen ist im Internetauftritt des Landesamtes für Umwelt unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/> einsehbar.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen vorgesehen werden und die Überflutungsgefährdung in den weiteren Planungsschritten entsprechend berücksichtigt werden. Die weitere Vorgehensweise diesbezüglich sollte mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmt werden

10. Wassergefährdende Stoffe

Sofern im Rahmen der gewerblichen Tätigkeiten eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

11. Photovoltaikanlagen

Ab dem 01.01.2023 sind 60 Prozent der geeigneten Dachflächen von Gewerbeneubauten mit mehr als 100 Quadratmetern Nutzfläche sowie neue, überdachte Parkplätze ab 50 Stellplätze mit PV-Anlagen auszustatten (Landessolargesetz - LSolarG).

12. Schmutzwassereinleitungen

Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 58 WHG i.V.m §§ 61, 62 LWG – ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, die der Beseitigung von gewerblichem Abwasser dienen, bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach S 59 WHG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach S 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit S 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Die Freistellung von der Genehmigungsbedürftigkeit ist durch die zuständige Behörde gem. S 59 Absatz 2 WHG möglich.

13. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen sollte primär zurückgehalten und möglichst versickert werden, sofern keine Altlasten o.ä. diesem entgegenstehen. Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Sollte eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist eine gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer (direkt oder über eine Regenwasserkanalisation) vorzunehmen.

Für die gezielte Versickerung (Mulden, RRB, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

Bei Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

14. Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

15. Regenerative Energie / Standortauswahlgesetz

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), wird darauf hingewiesen, dass hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden muss.

Sofern Bohrungen > 100 m beabsichtigt werden, wird zudem darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Baugebietes innerhalb eines von der Bundesgesellschaft für Endlagerung identifizierten Gebietes nach S 13 Abs. 2 S. 1 StandAG (hier: kristallines Gebiet) entsprechende Unterlagen und Gutachten für die Prüfung nach S 21 Abs. 2 StandAG vom Antragsteller im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens vorzulegen sind. Eine Bewertung der Gesteinsformationen nach S 21 Abs. 2 Satz 1 StandAG wäre hier daher notwendig.

16. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können in der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut

Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass nur gebietsheimisches, autochthones Pflanzen- und Saatgut zum Einsatz kommt. Die Bundesrepublik Deutschland hat die Biodiversitätskonvention unterschrieben und hat sich damit verpflichtet, einheimische Arten zu erhalten. Gebietsfremdes Pflanz- und Saatgut kann hingegen die genetische Variabilität einer Region stark verändern. Die Regelung stellt zugleich klar, dass das Anpflanzen von Herkünften aus anderen Vorkommensgebieten innerhalb Deutschlands seit dem 1. März 2020 der Genehmigung nach § 40 Abs. 4 Satz 1 unterliegt.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des darauffolgenden Jahres zulässig.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder sonstiger Maßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, sind diese sowie in der Nähe stehende Bäume und das betroffene Baufeld – nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – durch einen faunistisch Fachkundigen auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten

im Sinne des § 7 BNatSchG (im vorliegenden Fall insbesondere auf das Vorkommen von Quartieren, Nestern und Tieren - so v. a. auf Aktivität, Tagesquartiere, Wochenstuben von Fledermäusen und auf die Brut von Vögeln -) vertiefend zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.

Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

Dabei sind die Bestimmungen des § 24 Abs. 3 LNatSchG zu beachten: Demnach ist das Ergebnis dieser Untersuchung der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Feldhamster

Um auszuschließen, dass bei Inanspruchnahme in der nächsten Vegetationsperiode nicht doch noch Tiere in das Vorhabengebiet eingewandert sind (der Feldhamster folgt der Fruchtfolge), muss unmittelbar vor Beginn aller Erdarbeiten das Baufeld noch einmal lückenlos auf das Vorhandensein von Feldhamsterbauen kontrolliert werden oder eine dauerhafte Schwarzbrache aufrechterhalten werden.

Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Vor Baubeginn ist das Plangebiet während der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatliche wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.

Baubedingte Störungen wie bauvorbereitende Maßnahmen sollten durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Die Baufeldeinrichtung soll im Allgemeinen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Demgemäß ist die Vegetation im Baufeld im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar abzuräumen. Anschließend ist das Baufeld vegetationsfrei zu halten, damit sich keine geeigneten Brut- oder Nahrungsbedingungen einstellen können. Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte Eingriffsraum in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen. Zudem ist die Eingriffsfläche in diesem Fall vor Beginn der Bauarbeiten noch einmal auf brütende Vögel zu kontrollieren.

Durch die Vermeidungs- bzw. Artenschutzmaßnahmen werden potenzielle Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1. und 2. BNatSchG (Tötungs-, Beschädigungs- und Störungsverbot) vermieden.

V. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der Bebauungsplan 'Am Heiligen Baum II' der Ortsgemeinde Mommenheim überdeckt mit seinem Geltungsbereich
 - a. einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Gewerbegebiet Am Heiligen Baum' sowie
 - b. einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Sondergebiet Einkaufsmarkt'.

Diese Bebauungsplanungen der Ortsgemeinde Mommenheim werden somit ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes 'Am Heiligen Baum II' in den jeweils betroffenen Teilbereichen durch die dafür getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.