

ORTSGEMEINDE MAXDORF



BEBAUUNGSPLAN „BASF-SIEDLUNG III“

- TEXTLICHE FESTSETZUNG -

Projekt 534/ Stand: Juli 2012

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung sowie folgende Untersuchungen:

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „BASF-Siedlung III“, Modus Consult Speyer, Oktober 2010 und

Hydrogeologisches Gutachten, Geocontrol Umwelttechnik GmbH

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 08. November 2011 (BGBl. I S. 2178).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete Wa 1 und WA 2 (gem. § 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

1.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

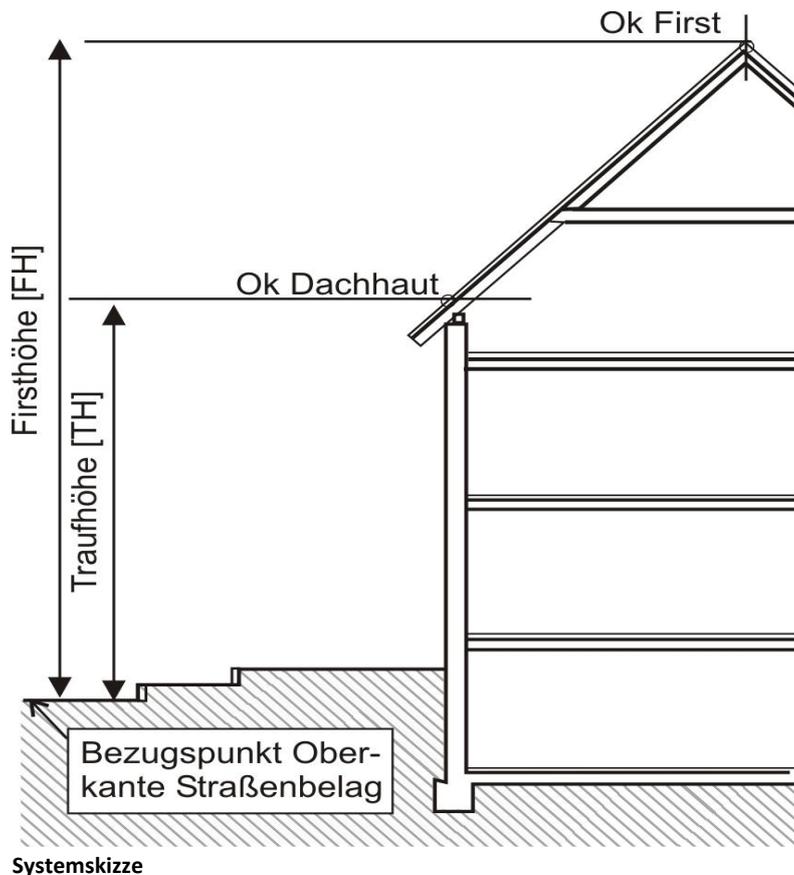
1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16, 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.



1.2.3.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Oberkante Mitte der Fahrbahn) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.2.3.2 Maximale Traufhöhe (TH)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Die Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Zwerchhäuser) überschritten werden. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.2.3.3 Maximale Firsthöhen (FH)

Die maximal zulässige Firsthöhe wird entsprechend dem Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzt. Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen.

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

1.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.4.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

1.5.1 Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)

Es gelten die Vorschriften der LBauO von Rheinland-Pfalz mit der Ausnahme, dass auf den Grundstücken entlang des Neugrabens Garagen und Carports nur bis zur hinteren westlichen Baugrenze errichtet werden dürfen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass vor Garagen ein Stauraum von 5 m vorzusehen ist (Bezugspunkt ist die Straßenbegrenzungslinie). In diesem Stauraum sind Carports zulässig.

1.5.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlicher Verlängerung zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, Terrassen, Gartengerätehäuschen, u. a. bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 qm.

1.6 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.8 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖG 1

Die öffentliche Grünfläche ÖG 1 dient u.a. der Bewirtschaftung des Neugrabens. Dazu ist auf der Westseite des Plangebietes entlang der dem Neugraben zugewandten Seite ein 3,0 m breiter, mit Rasen eingesäter Pflegeweg herzustellen. Die verbleibenden 2,0 m auf der den Grundstücken zugewandten Seite dienen der Unterbringung der Mulden und sind truppweise mit standortgerechten Sträuchern vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu bepflanzen.

Spielplatz

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Unterbringung eines Kinderspielplatzes im Plangebiet. Zur Sicherheit dort spielender Kinder soll der Spielplatz eingezäunt oder durch dichte Heckenbepflanzungen eingefriedet werden.

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

1.9.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.).

1.10 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind die Grundrisse der Bebauung entlang des Maxdorfer Weges so zu orientieren, dass keine Fenster von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen an der unmittelbar zur Rhein-Hardt-Bahn gewandten Fassade angeordnet werden.

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche (siehe Planzeichnung) nach der DIN 4109 (DIN 4109-1 (Entwurf): Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Oktober 2006, Beuth Verlag, Berlin) auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 vom Oktober 2006 nachzuweisen.

Pegelbereich [-]	Maßgeblicher Außengeräuschpegel	erf. Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ in dB	
		Wohn- und Schlafräume [dB]	Unterrichts- und Arbeitsräume [dB]
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliche Standard-Schallpegeldifferenz nach DIN 4109-1 (Entwurf Oktober 2006), Tab. 10

1.11 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.11.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche sind heimische standortgerechte Gehölze vorzugsweise gem. den beigegebenen Pflanzlisten oder vergleichbar zu wählen. Bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche sollen altbewährte regional-typische Obstsorten verwendet werden.

1.11.2 Private Freiflächen

Pro private Baugrundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

Im Ostteil des Plangebietes sollen die Baumpflanzungen vorzugsweise im Vorgarten vorgenommen werden.

Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen.

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

Den zu erwarteten Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Die Anlage von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf den beiden Flurstücken 2915 (2.420 qm) und 2914 (2.490qm) abzüglich des bereits angelegten Geh- und Radweges (ca. 200 qm) = ca. 4.700 qm. Entlang des Geh- und Radweges sind wechselseitig im Abstand von 15 m insgesamt 7 Obstbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt m. Ballen Stu. 14 – 16 cm anzupflanzen.

Auf diesen Flächen werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
- Anlage von Baumpflanzungen entlang des Geh- und Radweges.

Den zu erwarteten Eingriffen auf öffentlichen Flächen werden als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme die Entwicklung (u.a. Aufweitung des Neugrabens) und Pflege der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 zugeordnet.

1.13 Nachrichtliche Übernahmen
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Für die Entwässerung des Baugebietes gelten die Bestimmungen der für das Gebiet erlassenen Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (NWS) der VG Maxdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BASF-Siedlung III“ in der Ortsgemeinde Maxdorf.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Herstellung der privaten Freiflächen und zur Anlage der Ausgleichsfläche

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind.: Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind.: Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind.: Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück

Apfel:

Ontarioapfel
Clapps Liebling
Schöner aus Köstliche von
Nordhausen
Charneu
Winterrambur
Kaiser Wilhelm
Roter Boskop

Birnen:

Vereinsdechants-
birne
Pastorenbirne

Sonstige:

Mährische Eberesche
Nancy Mirabelle
Walnuß
Große schwarze
Knorpelkirsche
Hedelfinger Rie-

Brettacher
Jakob Lebel Frühe aus
Frh. von Berlepsch

Alexander Lucas
Trévoux

senkirsche
Große grüne Reneklode

Hauszwetsche
Ontariopflaume usw.

Liste 3: Saatgut (z.B. Untersaat für Gehölzstreifen)

Alchemilla xanthochlora (Frauenmantel)
Briza media (Zittergras)
Campanula patula (Wiesenglockenblume)
Cardamine pratensis (Wiesenschaumkraut)
Carex caryophylla (Frühlingsegge)
Dianthus superbus (Prachtnelke)
Inula britannica (Wiesenalant)
Iris sibirica (Wiesenschwertlilie)
Meum athamanticum (Bärwurz)
Lotus corniculatus (Hornklee)
Lychnis flos-cuculi (Kuckuckslichtnelke)
Pastinaca sativa (Pastinak)
Trollius europaeus (Trollblume)
Molinia arundinacea (Rohr-Pfeifengras)
Plantago lanceolata (Spitzwegerich)
Prunella vulgaris (Kleine Braunelle)
Ranunculus bulbosus (Knolliger Hahnenfuß)
Scabiosa columbaria (Taubenskabiose)
Serratula tinctoria (Färberscharte)
Solidago virgaurea (Gewöhnliche Goldrute)
Stachys officinalis (Ziest)
Succisa pratensis (Teufelsabbiss)
Telekia speciosa (Telekie)

**Liste 4: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung
(z. T. Rankhilfe erforderlich)**

Hedera helix (Gemeiner Efeu)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Clematis Hybriden
Polygonum aubertii (Knöterich)
Wisteria sinensis (Blauregen)
div. Kletterrosen
Campsis radicans (Trompetenblume)

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb der Baugebiete sind Hauptgebäude mit Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude bei geneigten Dächern sind kleinteilige Ziegel und Dachsteine zu verwenden; ausgeschlossen sind reflektierende Dacheindeckungen. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

3.1.4 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

3.1.5 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Vollflächig gestaltete Einfriedungen aus reflektierenden Materialien sind unzulässig.

3.2 Stellplätze

(gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Auf jedem Grundstück sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten

(gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten

(gem. § 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grundwasser/Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Bei der Verfüllung bzw. Herstellung von Flächen sind die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) für eine durchwurzelbare Bodenschicht zu beachten.

Neuere Erkenntnisse haben ergeben, dass insbesondere im südlichen Teilgebiet (im nördlichen geringfügig) des Bebauungsplanes mit Überflutungen zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei extremen Hochwasserereignissen durchaus zu größeren Überschwemmungen kommen kann. Auch Druckwasseraustritte sind im Plangebiet bei Hochwasser zu erwarten. Durch den Bebauungsplan besteht kein Anspruch auf Hochwasserschutz oder Schadensersatz.

Zum Schutz vor Vernässung wird empfohlen die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Auf allen Grundstücken sind Rückhalteräume zur Zwischenspeicherung eines 5-jährlichen Regenereignisses anzuordnen. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von rd. 3 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten, westlich ausgerichteten Flächen der westlichen Randgrundstücke (Grundstücke entlang des Neugrabens) kann über Rückhaltemulden gedrosselt in den Neugraben eingeleitet werden. Für 50 % der befestigten Fläche kann das Rückhaltevolumen im öffentlichen Grünstreifen ausgewiesen werden.

In erster Priorität sollen die Rückhalteräume oberflächlich als Mulde ausgebildet werden. Zusätzlich wird den Bauherren auch die Möglichkeit der Anordnung bzw. Bereitstellung des Volumens mittels Retentionszisterne eingeräumt.

Die Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in der Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser (NWS) der VG Maxdorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „BASF-Siedlung III“ in der Ortsgemeinde Maxdorf bestimmt.

Archäologische Funde

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen bislang keine Informationen über archäologische Funde vor. Jedoch sind unmittelbar östlich ein und westlich zwei Grabungsschutzgebiete auch durch den Flächennutzungsplan bekannt. Es ist daher anzunehmen, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische oder historische Funde aufgedeckt werden. Der Beginn der Maßnahmen im Mutterbodenbereich ist deshalb mit der Direktion Landesarchäologie abzustimmen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologischem Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Bei der Vergabe der Erschließungsarbeiten hat der Planungsträger, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Landesarchäologie zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese – sofern nötig – überwacht werden können.

Die vorgenannten Absätze entbinden den Bauträger/ Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie.

Sollten tatsächlich archäologische Objekte durch eine Prospektion bekannt oder bei Bauarbeiten angetroffen werden, so ist die Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Je nach Umfang der evt. Notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauträger/ Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Meldepflicht insbesondere für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) gilt. Da diese Arbeiten i. d. R. im Auftrag der Gemeinde/ Verbandsgemeinde erfolgen, liegt die Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten sollten in Abständen von etwa 100 m angeordnet werden, so dass der Abstand zu den einzelnen Objekten möglichst nicht mehr als 50 m beträgt.

Die notwendige Löschwassermenge von mindestens 96 cbm über einen Zeitraum von 2 h ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage: Juli 1998, ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten.

Hinweise zum Erschütterungsschutz aufgrund der Nähe zur Gleisanlage

Als potentieller Emittent von Lärm und Erschütterungen ist die an das Gebiet angrenzende, nur durch den Maxdorfer Weg getrennte Eisenbahnstrecke der Rhein-Haardtahn zu beachten. Hier befindet sich der Haltepunkt Maxdorf-Süd, bei dem mit den üblichen Emissionen, die mit dem Betrieb einer Schienenbahn zusammenhängen, zu rechnen ist: Schall, Erschütterungen, laufende Lüfter und Klimageräte, Außenlautsprecher, Lautwerke, DFIs mit Lautsprechern. Insbesondere nachts können von zu- und abgehenden sowie am Haltepunkt wartenden Fahrgästen akustische und sonstige Störungen ausgehen. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr zu rechnen. Es wird empfohlen, dass Bauherren, die näher als ca. 50 Meter an die Trasse bauen, vor Beginn der Gebäudeplanung einen Sachverständigen für Erschütterungsschutz hinzuzuziehen.

Realisierungstechnische Hinweise für private Erschließungsträger:

Entlang des zu erschließenden Grundstücks verläuft die Trasse der RHB. Die Trasse muss freigehalten werden. Durch die Erschließungsarbeiten der Grundstücke darf der Bahnverkehr nicht beeinträchtigt werden. Tiefbauarbeiten in der Nähe der Trasse sind vorab der RNV vorzulegen und mit ihr abzustimmen. Entsprechendes gilt für auch für alle anderen Arbeiten in der Nähe des Lichtraumprofils der Bahn.