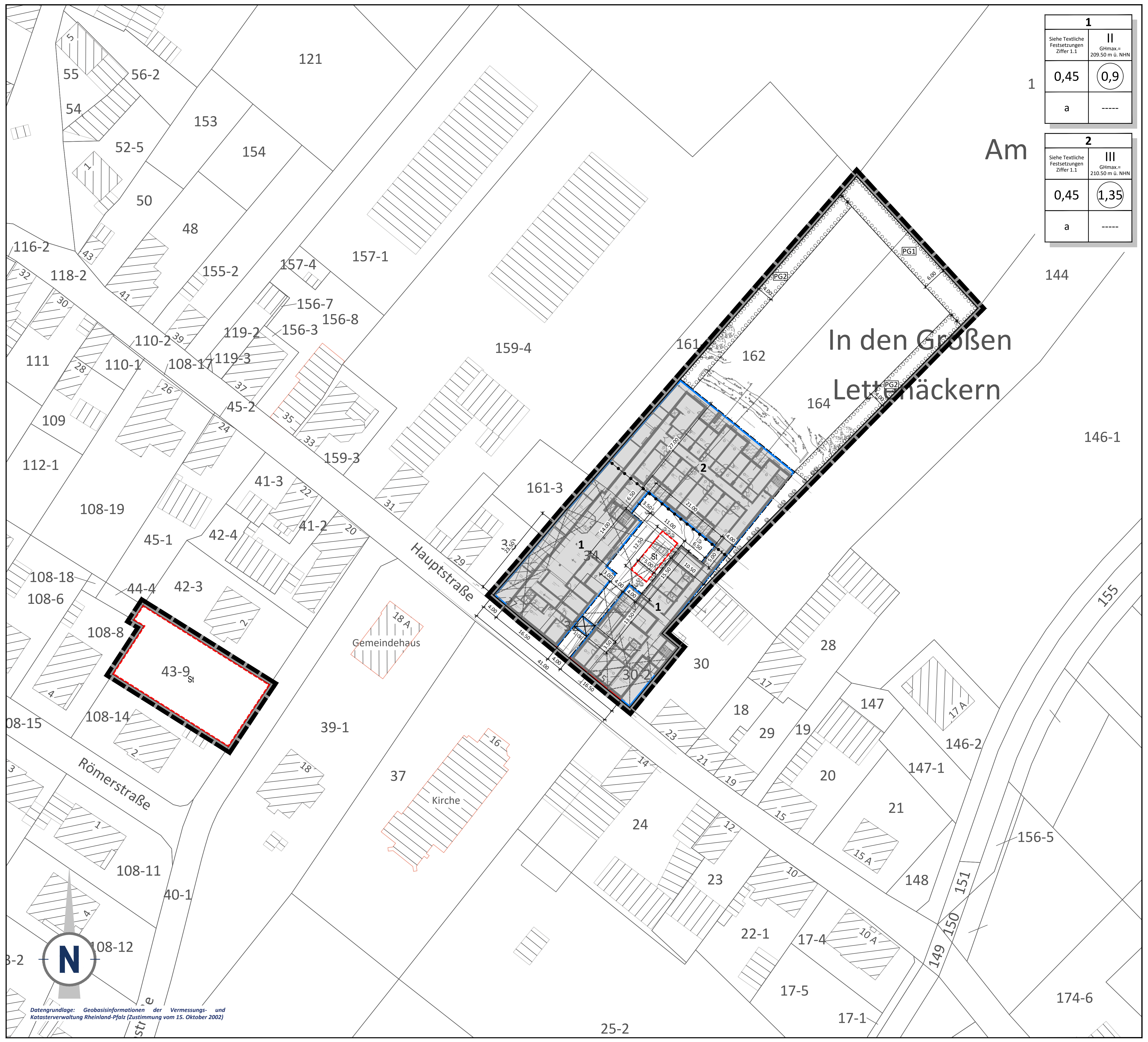
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
" HAUPTSTRASSE WEST - 3. ÄNDERUNG ", ORTSGEMEINDE OTTERSHEIM

TEILPLAN A Maßstab 1 : 500

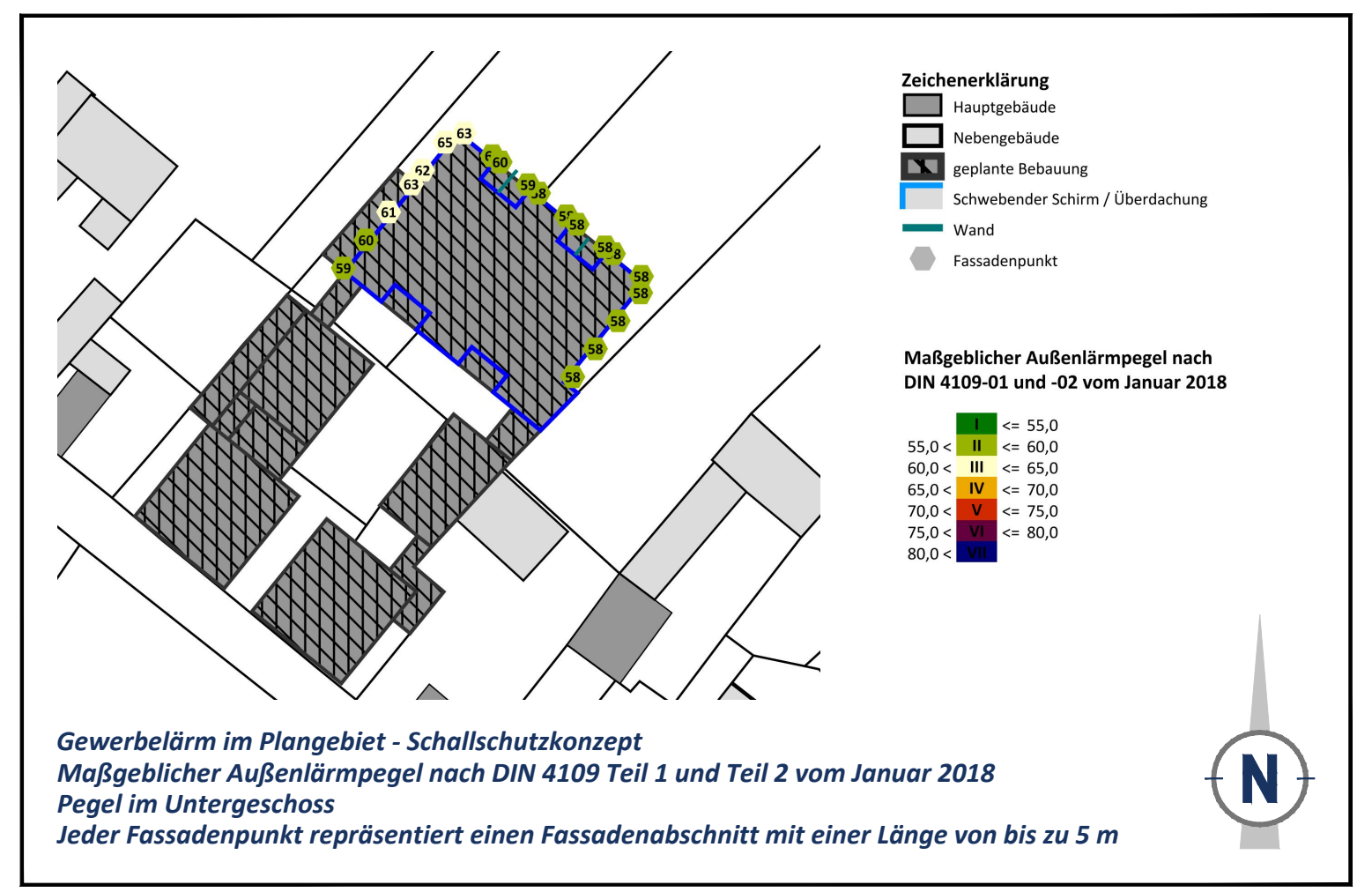


1	
Siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1	II GHmax.= 209.50 m ü. NHN
0,45	0,9
a	-----

2	
Siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1	III GHmax.= 210.50 m ü. NHN
0,45	1,35
a	-----

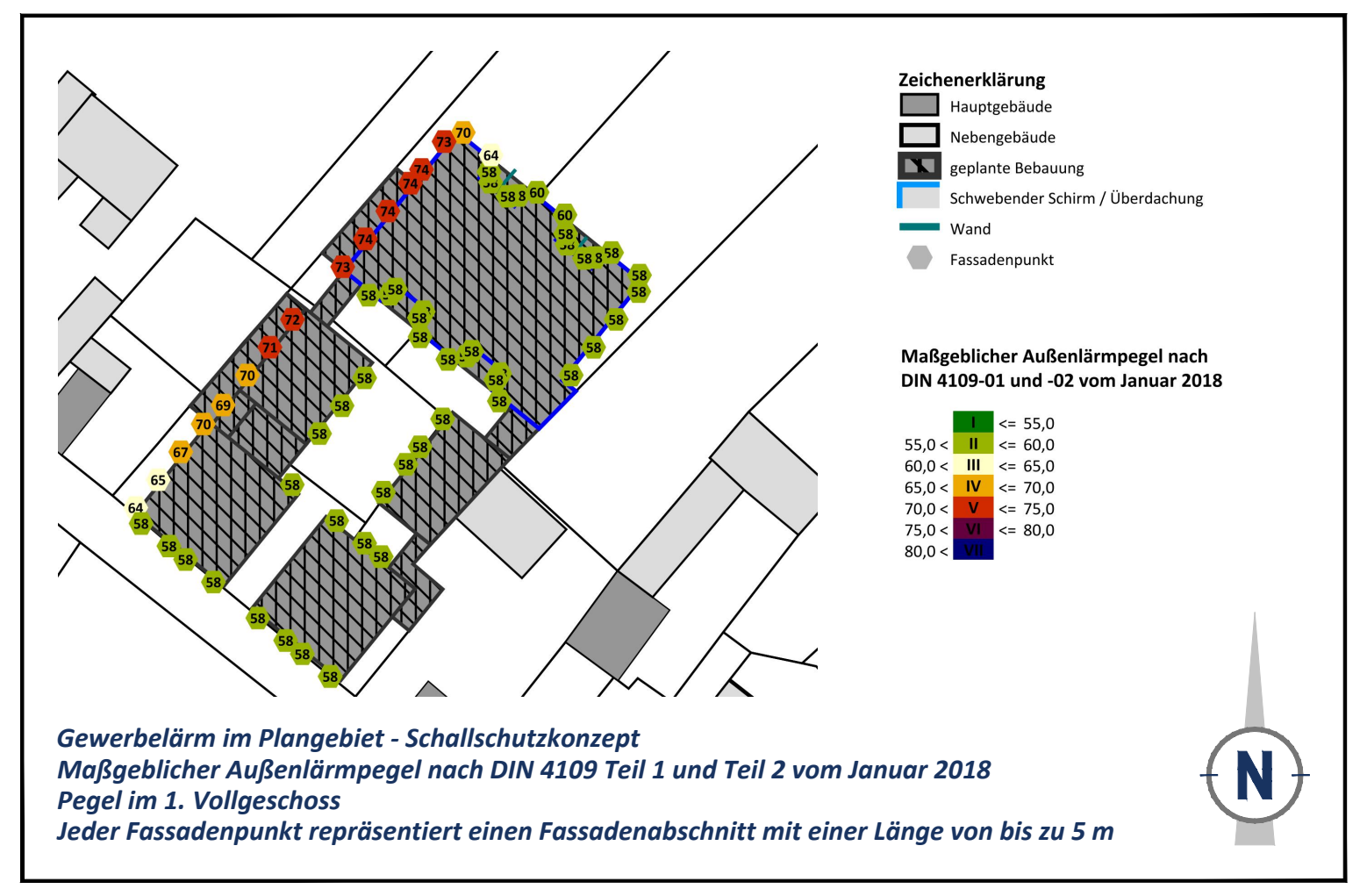
Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

TEILPLAN B Maßstab 1 : 1000



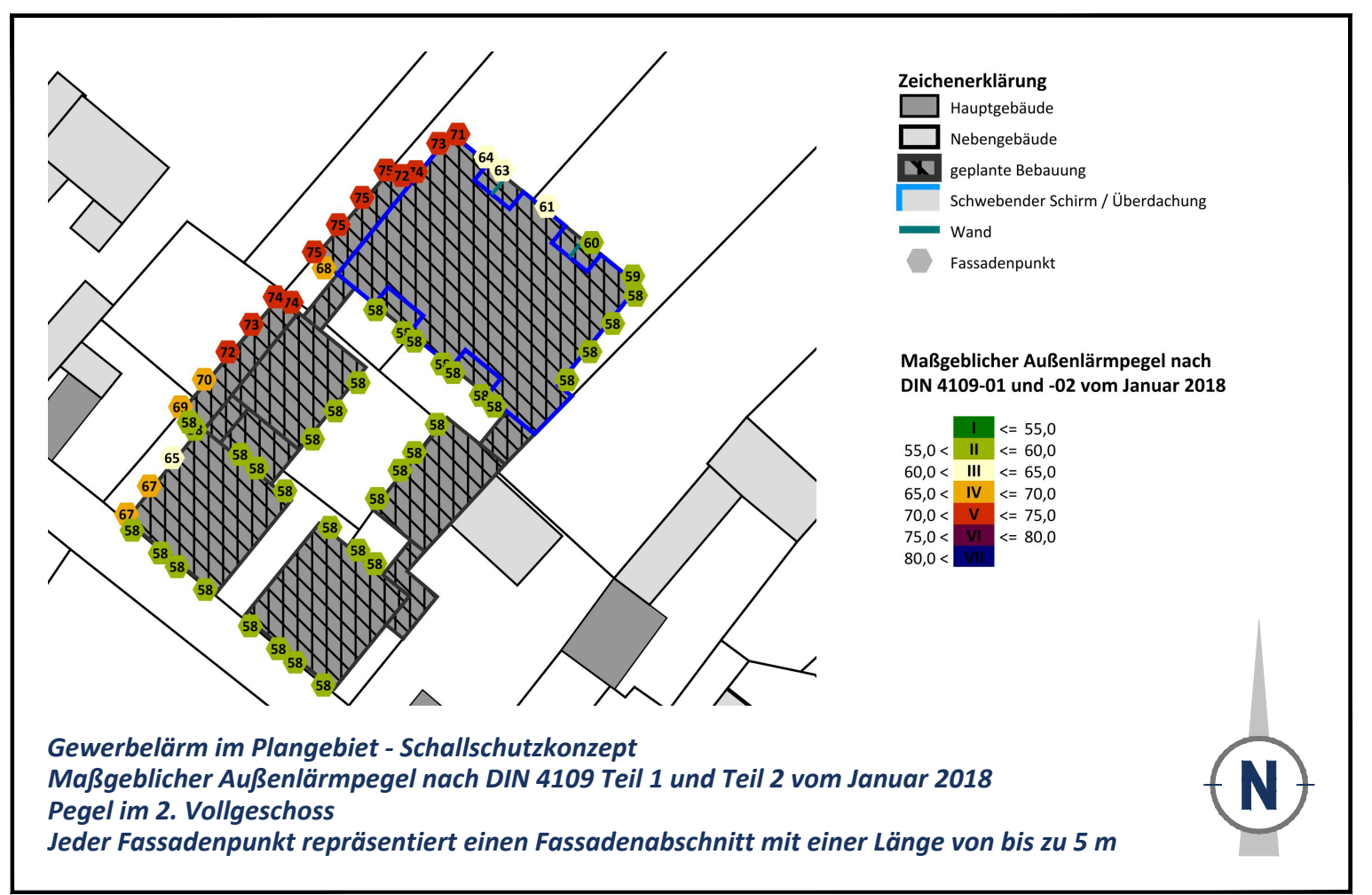
Gewerbelärm im Plangebiet - Schallschutzkonzept
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018
Pegel im Untergeschoss
Jeder Fassadenpunkt repräsentiert einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 5 m

TEILPLAN C Maßstab 1 : 1000



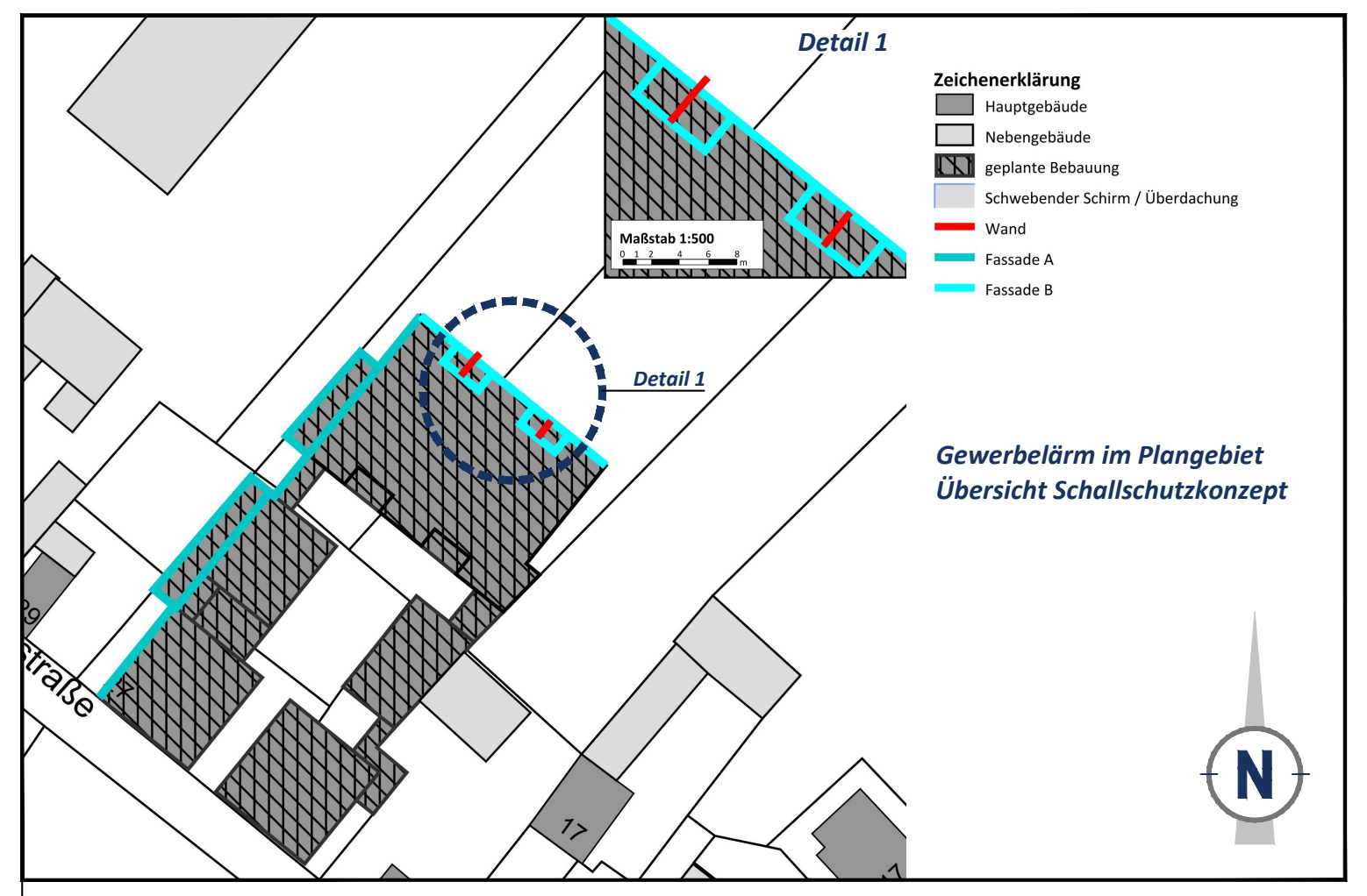
Gewerbelärm im Plangebiet - Schallschutzkonzept
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018
Pegel im 1. Vollgeschoss
Jeder Fassadenpunkt repräsentiert einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 5 m

TEILPLAN D Maßstab 1 : 1000



Gewerbelärm im Plangebiet - Schallschutzkonzept
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018
Pegel im 2. Vollgeschoss
Jeder Fassadenpunkt repräsentiert einen Fassadenabschnitt mit einer Länge von bis zu 5 m

TEILPLAN E Maßstab 1 : 1000



Gewerbelärm im Plangebiet
Übersicht Schallschutzkonzept

PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

☐ Art der baulichen Nutzung siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1

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

0,45	Grundflächenzahl GRZ als Dezimalzahl
(0,9)*	Geschossflächenzahl GFZ als Dezimalzahl
III*	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GHmax.	Maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise
─·─	Baugrenze
─·─	Baulinie
▨	Nicht überbaubare Grundstücksflächen Überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsschablone (beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Maximale Gebäudehöhe	Siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1	II GHmax.= 209.50 m ü. NHN
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,45	0,9
Zulässige Bauweise	------------------	a	-----

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

○○○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
PG1 PG2	Zweckbestimmung: Privater Pflanzstreifen, s. textliche Festsetzungen Ziffer 1.5
✳✳✳	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung privater Pflanzstreifen

15. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
●─●─●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Zeckbestimmung: Stellplätze
12.00*	Maßangaben in Meter
☒ 1.OG	Brücke, nur zulässig im 1. Obergeschoss
▨	Abzureißende Gebäude

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

▨ 27*	Wohngebäude mit Hausnummer
▤	Wirtschafts- oder Gewerbegebäude
▤ 35*	Öffentliche Gebäude mit Hausnummer
─○	Grundstücksgrenze
43-9*	Flurstücksnummer

* *Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkungen:

Gegenstand der 3.Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Aufnahme einer Festsetzung für abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planänderung! Die geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sind in rot bzw. die gestrichenen Festsetzungen durch ~~rot~~ gekennzeichnet.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

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

Innerhalb des Vorhabensgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen (Betreutes Wohnen, Tagespflege, Service-Wohnungen etc.).
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie aber auch Andachtsräume und ein Friseur.
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume.
- In Zusammenhang mit dem Seniorenheim betriebene gastronomische Einrichtungen.
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

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)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird für beide Bereiche auf 0,45 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (gem. § 17 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird im Bereich 1 auf 0,9 und im Bereich 2 auf 1,35 als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Im Bereich 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und im Bereich 2 maximal drei Vollgeschosse.

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

Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der Gebäude gilt die Höhe über Normalnull.

Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen

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

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

Innerhalb des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise. Es sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Zudem ist eine Bebauung an die südliche, westliche und östliche Grundstücksgrenze zulässig. ~~Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.~~

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a):

Im Plangebiet darf bis an der östlich und westlich festgesetzten Baugrenze mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.3.3 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Entlang der Hauptstraße ist eine Baulinie festgesetzt.

1.4 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, ausgenommen Behindertenstellplätze, sind nur innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Wasserdurchlässige Beläge:

Nicht überdachte Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz - Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen - soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen - ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Zu-fahrten zu Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Privater Pflanzstreifen PG1 und PG2

Auf den Pflanzstreifen PG1 und PG2 entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Baugrenze ist im Bereich PG1 ein mindestens 6 m breiter und im Bereich PG2 ein mindestens 4 m breiter Pflanzstreifen in Form von Bäumen 2. Ordnung und kleinwüchsigen Sträuchern (siehe Pflanzliste) anzulegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind mit standortgerechter Untersaat (gem. § 40 BNatSchG) für Fettwiesen (siehe Saatgutliste) einzusäen.

Je 10 lfm des Pflanzstreifens sind 1 Baum II. Ordnung sowie 16 Sträucher im Pflanzverband ca. 1,5 x 2,0 m2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzliste).

Maßnahmen zur Vermeidung

V1 Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums:

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung aller Gehölze der gesetzlich zulässige Rodungs-zeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) eingehalten werden. Wegen der potenziellen Betroffenheit von Höhlenbrütern/ Nischenbrütern soll der Rückbau des Scheunenkomplexes während des gleichen Zeitraums erfolgen. Rodungs- und Rückbauarbeiten außerhalb dieses Zeit-raums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden, muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden.

V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m2 überschreiten, so zu gestalten, dass von ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

V3 Rückbau der Scheune außerhalb der Vogelbrutsaison oder ökologische Baubegleitung:

Der Rückbau des Scheunenkomplexes soll zum Schutz potenzieller spontan bezogener Niststätten europäischer Vogelarten außerhalb der Vogelbrutsaison stattfinden (vgl. V1). Während der Hausrotschwanz potenzielle spontan ein Bruthabitat in Mauernischen oder in Gebälken bezieht, ist eine Bruthabitatnutzung der Heuböden durch den Waldkauz sehr unwahrscheinlich. Eine (Rück-)Bauzeitregelung kann Individualverluste vollständig vermeiden.

Ist eine entsprechende (Rück-)Bauzeitregelung nicht möglich, muss der Scheunenkomplex sowohl auf Bruthabitatnutzungen gebäudebrütender Vogelarten als auch von Eulen unmittelbar vor Rückbaubeginn durch einer Umweltbaubegleitung untersucht werden. Werden Reviere oder Brutplätze gefunden, muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel bzw. Ästlinge abgewartet werden. Im Fall einer Bruthabitatnutzung durch den Waldkauz wären ggf. geeignete CEF-Maßnahmen (z.B. Schaffung potenzieller Bruthabitate im räumlichen Zusammenhang) zu erarbeiten und vor Beginn der nachfolgenden Brutsaison in Umsetzung bringen.

Die ökologische - oder Umweltbaubegleitung ist somit in den Rückbau eingebunden und stimmt sich mit der Bauleitung sowie der zuständigen Naturschutzbehörde ab. Aufgrund der zuvor dargelegten Informationen und Untersuchungsergebnisse ist hier eine hohe fachliche Kompetenz in Bezug auf die Avifauna erforderlich.

Bei Umsetzung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Ersatzpflanzung Kirschbaum

Der bestehende Kirchbaum innerhalb des Flurstücks 43/9 ist in Form einer Neupflanzung einer standörtlich angepassten und dauerhaften Baumart auf dem gleichen Flurstück zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind umgehend in der nächsten Pflanzperiode (Ende Oktober bis Anfang April) zu ersetzen.

Nisthilfen

Es wird die Anbringung von mindestens

vier Halbhöhlen für den Hausrotschwanz und

zwei Kolonie-Brutkästen (á 3 Nester mind.) für Sperlinge

festgesetzt. Die Kästen sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung oder der Unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Fassaden anzubringen und jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu prüfen.

1.6 Maßnahmen der Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Unterkante von Öffnungen in der Außenhülle von Gebäuden (wie bspw. Terrasseneingänge, Fenster, Lüftungsöffnungen, etc.) muss mindestens 15 cm über der unmittelbar angrenzenden Geländeoberfläche liegen.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Grundrissorientierung

1.7.1.1Maßnahme an der Fassade A

Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden sind an der Fassade A öffenbare Fenster von nach DIN 4109-1: 2018-01 schutzbedürftigen Räumen unzulässig (vgl. Teilplan E).

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.7.1.2Maßnahme an der Fassade B

Bei dem Neubau und der Änderung von Gebäuden sind an der Fassade B öffenbare Fenster von nach DIN 4109-1: 2018-01 schutzbedürftigen Räumen unzulässig (vgl. Teilplan E).

Hiervon kann im Erdgeschoss hinsichtlich der den Loggien zugewandten Fenster abgewichen werden, wenn die zwischen den Loggien vorgesehenen Trennwände als geschosshohe Schallschutzwände ausgeführt werden, die schalldicht an die übrigen Außenbauteile anschließen und die nördlich gelegene Trennwand an der Nordseite (die dem Betrieb zugewandte Seite) 1 m über die Gebäudekubatur verlängert wird und an ihrer Nordseite (der dem Betrieb zugewandten Seite) absorbierend ausgeführt wird. Hinsichtlich des Absorptionsverhaltens und der Schalldämmung der Lärmschutzwände gelten die Anforderungen der „Zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ (ZTV Lsw 06): Die Lärmschutzwand muss den durch die Wand gehenden, A-bewerteten Schall um mindestens 25 dB vermindern.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

An den Fassaden A und B sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1: 2018-01 bautechnisch (z.B. durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen) so auszustatten, dass bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung gemäß Festsetzung 1.7.3 ein der Raumnutzung entsprechender, ausreichender Mindestluftwechsel sichergestellt wird.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nachzuweisen.

1.7.3 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen Außenlärm

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms sind in den Teilplänen B, C und D dargestellt.

Teilplan B zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für das Untergeschoss.

Teilplan C zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für das erste Vollgeschoss.

Teilplan D zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel für das zweite Vollgeschoss.

Die Einhaltung der Anforderungen ist sicherzustellen und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018 (DIN 4109-2: 2018-01) nachzuweisen.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

3 Pflanzempfehlungslisten

Bäume 1 Ordnung:

Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm wurzelnackt

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraster
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm wurzelnackt

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Strauchhasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingeriffel. Weißdorn	Crataegus monogyna
Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hundrose	Rosa canina

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, wurzelnackt

Kletterpflanzen

Gemeine Waldrebe	Clemantis vitalba (Schlinger, Kletterhilfe erforderlich)

Qualitäts- und Größenmerkmale: C 1,0 L

Saatgut

Autochthone Saatgutmischung für „Fettwiese“ (70% artenreiche Blumen, 30% Gräser)

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 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 (§ 213 BauGB)

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

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und-2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

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 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes Radonpotential mit lokal hohen Radonpotential zu erwarten ist.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebiets werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBI. V. 02.08.2005, S. 302) 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.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelrumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunitionen zu entschärfen, zu sprengen und dann auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Oberbodenschutz

Bei Erdarbeiten ist der im Baufeld befindliche Oberboden gemäß DIN 18915 zu sichern und vor Beeinträchtigung zu schützen. Er ist vor Baumaßnahmen abzuschieben, fachgerecht zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder einzubauen.

Löschwasserbedarf

Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen und schriftlich nachzuweisen. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Bei der o.g. Wasserentnahme darf der Betriebsdruck von 1,5 bar nicht unterschritten werden. Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

Rutschungen

Gemäß der Rutschungsdatenbank des Landes Rheinland-Pfalz, die vom Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB) erstellt wurde, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einer Quadratkilometerkachel, in der mehrere Rutschungen verzeichnet sind.

Archäologische Fundstelle

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um spätrömische Steinsärge (Fdst. Ottersheim 1).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind, dies gilt insbesondere für Bodeneingriffe in Zusammenhang mit der Anlegung weiterer Stellplatzflächen auf Flurstück 43/9.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen

1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11 .2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

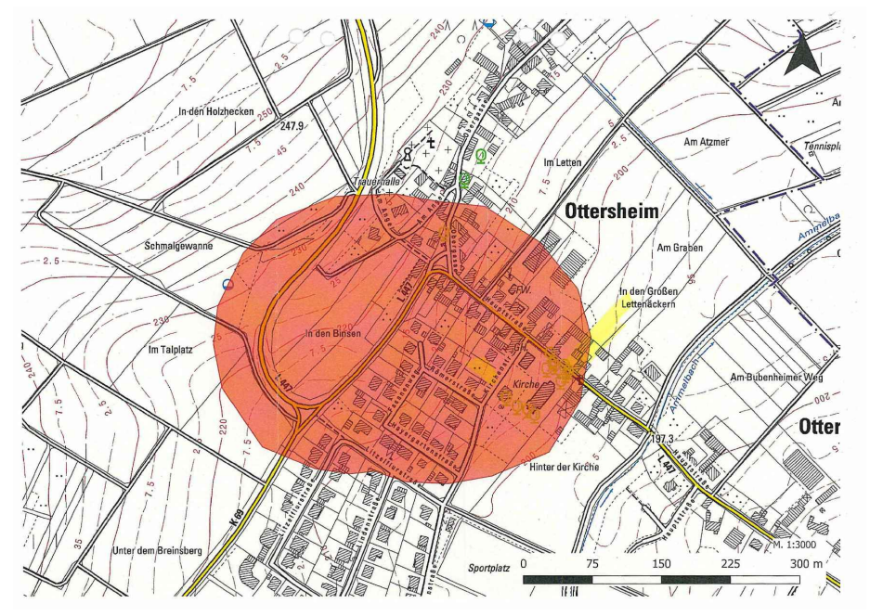
2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den. Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträgerfinanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.



Bestandsleitungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (betrifft hier das Plangebiet mit den Flurstücken-Nr.: 32, 34, 30/2, 30/4, 164, und 162) sind keine Versorgungseinrichtungen vorhanden, in dessen unmittelbaren Nahbereich sind derzeitig jedoch die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung, Ortsnetz Ottersheim
2	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen, Ortsnetz Ottersheim

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Ortsgemeinde Ottersheim
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Straßenbeleuchtung)
4	0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen (Straßenbeleuchtung)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (betrifft hier das Plangebiet mit der Flurstück-Nr.:43/9) sind derzeitig die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG
5	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung, Ortsnetz Ottersheim

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Ortsgemeinde Ottersheim
6	0,4-kV-Niederspannungskabelleitung (Straßenbeleuchtung)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauptstraße West, 3. Anderung" und in dessen unmittelbaren Nahbereich befinden sich unter- und oberirdische Versorgungseinrichtungen Strom der Spannungsebene O,4-kV (Frei- und Kabelleitungen) inkl. Deren Schutzbereiche, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Ortlichkeit.

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 Plangebiets 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.

Behandlung von Niederschlagswasser/ Teichanlage

Sofern innerhalb der angedachten Parkanlage die Nutzung einer Teichanlage zur Behandlung von Niederschlagswasser angedacht ist, hat eine entsprechende Rücksprache mit der SGD Süd Regionalstelle Kaiserslautern zu erfolgen. Zudem sind nachstehende Hinweise zu beachten:

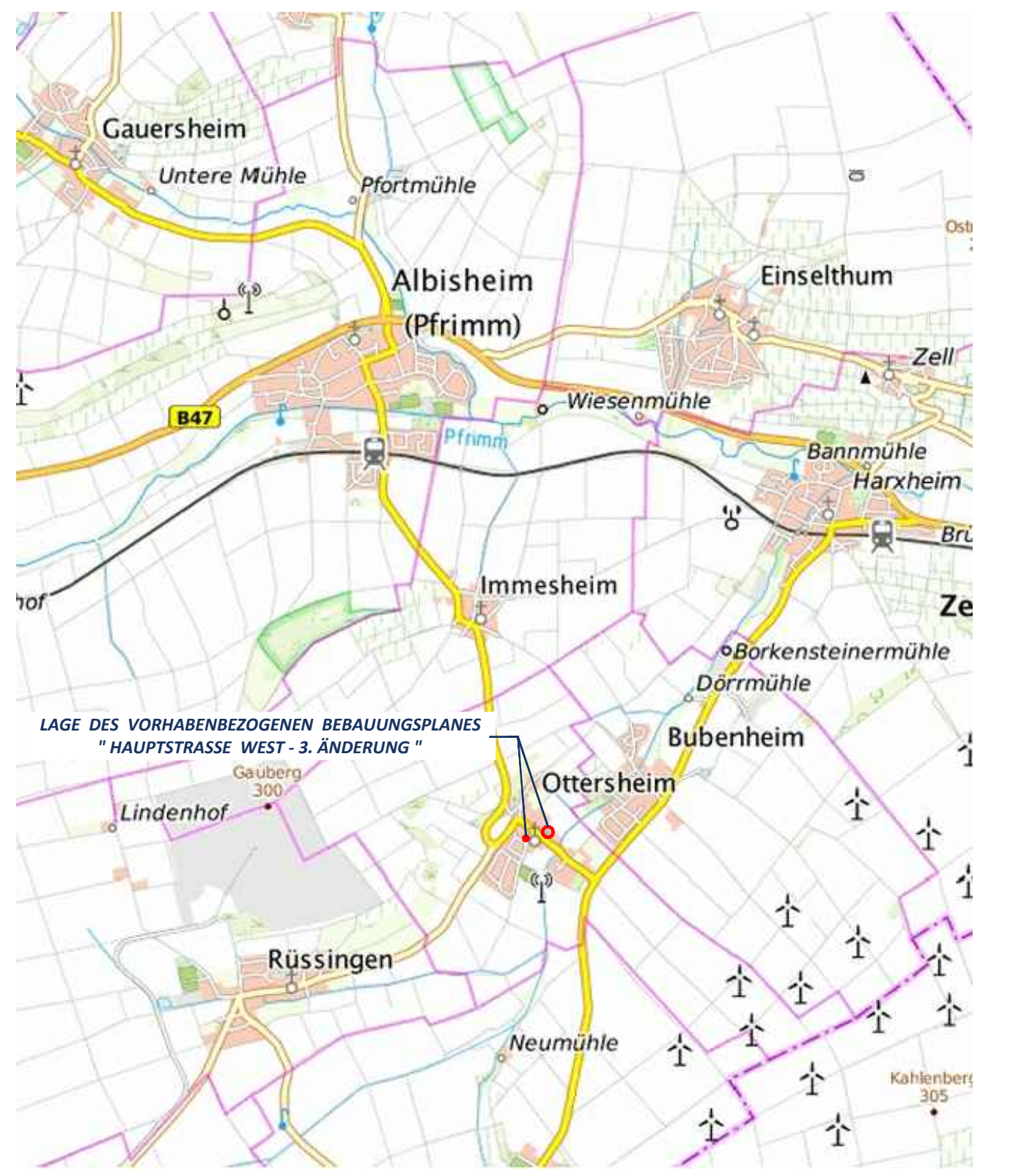
- Für ein als zentrales Versickerungsbecken vorgesehener Teich, in dem anfallendes nicht behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser hingeleitet und zur Versickerung gebracht wird, ist, sofern die Bodenbeschaffenheit einer Versickerung nicht entgegensteht, vor Umsetzung der Erschließungsmaßnahme bei der SGD Süd Regionalstelle Kaiserslautern eine wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung des Versickerungsbeckens und die Einleitung in den Untergrund zu beantragen.
- Sofern sich das Versickerungsbecken (Teich) nicht zur Versickerung des Niederschlagswassers eignet, ist die Ausführung des Beckens als Regenrückhaltebecken mit separater gedrosselter Ablaufleitung Richtung Ammelbach (Gewässer 111. Ordnung) denkbar. Die Zuständigkeit für die Erteilung der in diesem Fall notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung liegt bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis. (abflusswirksame Fläche kleiner 2ha, § 19 Abs.1 Satz 2e)
- Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Versickerungsbeckens durch Baumaßnahmen auf den angrenzenden Grundstücken bzw. durch Beeinflussung des Sickerbeckens auf bestehende Bebauung ist darauf zu achten, 'dass die Böschungsoberkante nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze verläuft.
- Entsprechende Abstimmungen können im Vorfeld der wasserrechtlichen Genehmigung zwischen Planer und zuständiger Genehmigungsbehörde erfolgen.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**
  Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
  Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
  Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
  Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
  Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
  Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
  Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
  Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG)**
  Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
  In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert und neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
  Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
  Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
  Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

ÜBERSICHTSLAGEPLAN ohne Maßstab



© Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

VERFAHRENSVERMERKE

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	02.03.2022
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	17.03.2022
3.	Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	03.03.2022
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis	10.03.2022 11.04.2022
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis	07.03.2022 11.04.2022
6.	Entscheidung über die Abwägung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am	11.05.2022
7.	Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 88 LBauO und § 24 GemO am	11.05.2022
8.	Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Fabe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	

Ottersheim, den 12.05.2022

- gez. Rüdiger Kragl - (DS)
Ortsbürgermeister

Nr.	Verfahrensschritt	Datum
9.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Göllheim gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am	23.06.2022

Ottersheim, den 23.06.2022

- gez. Rüdiger Kragl - (DS)
Ortsbürgermeister

WER PLÄNE HAT PLANT MIT UNS.
WSW & PARTNER

BEBAUUNGSPLAN

Projekt/Maßnahme/Objekt
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
" HAUPTSTRASSE WEST - 3. ÄNDERUNG "

Auftraggeber
ORTSGEMEINDE OTTERSHEIM

Inhalt
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Gezeichnet/Datum	Geprüft/Datum	Maßstab	Blattgröße	Plan-Nr.
BRÄMER 01/22	HOFMANN 01/22	1:500/1000	1.350 /0.891	1033-Ä3_BP-S

Index	Änderungen	Geändert/Geprüft	Datum
a	Pflanzstreifen verlängert	KARI / HOFMANN	14.02.2022
b	Satzungsexemplar erstellt	RIES / HOFMANN	26.04.2022
c	Ergänzungen und Anpassungen	RIES / HOFMANN	04.05.2022

WSW & PARTNER GMBH
Planungsbüro für Umwelt I Städtebau I Architektur
Hertelsbrunnenring 20 I 67657 Kaiserslautern I T 0631.3423-0 I F 0631.3423-200
kontakt@wsw-partner.de I www.wsw-partner.de

N:\STADTBAU\1033\NEUES VERFAHREN_2022\4_SATZUNGSEXEMPLAR\DWG\1033_BPS-UTM_220504.DWG