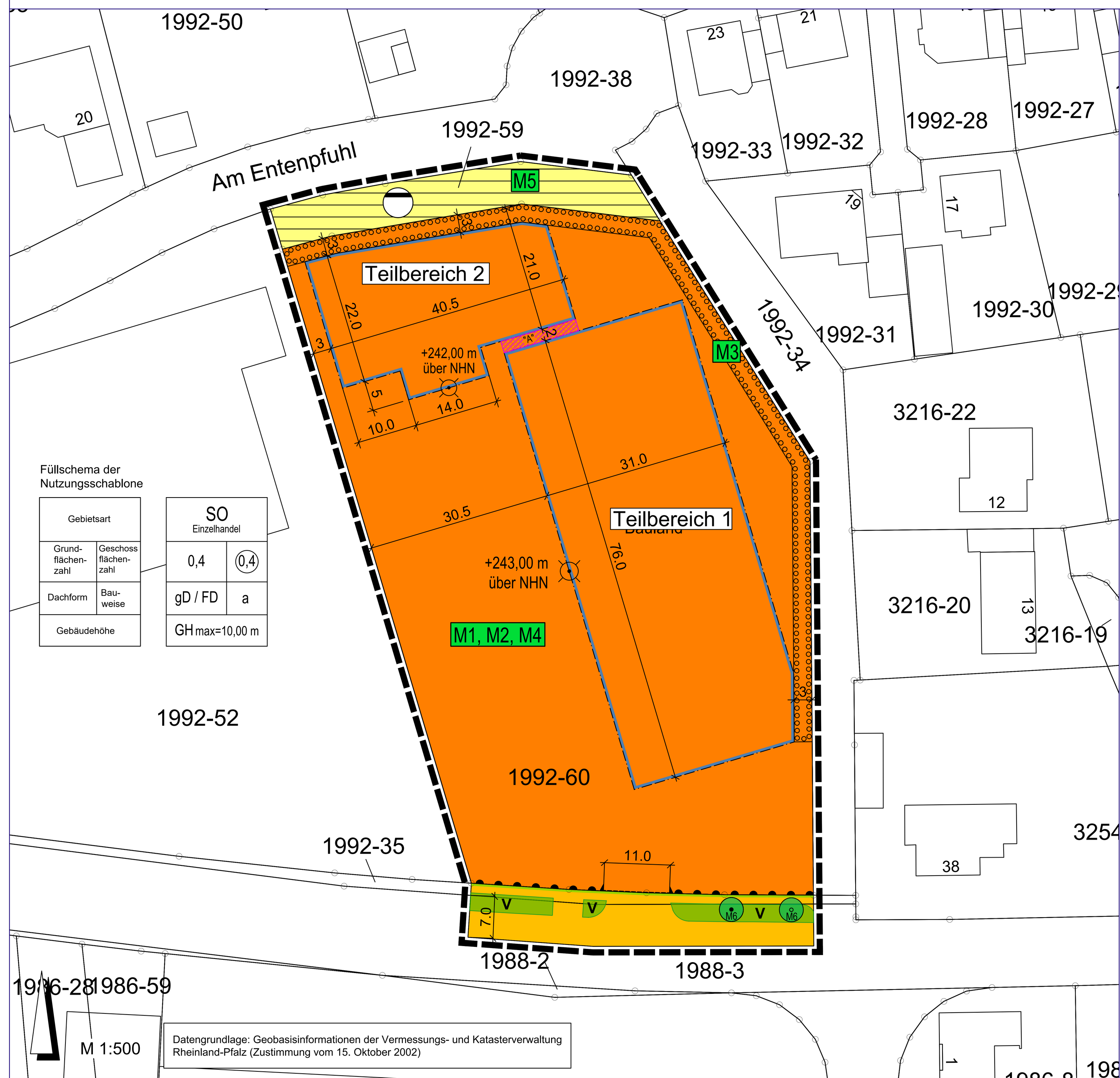
ORTSGEMEINDE GÖLLHEIM BEBAUUNGSPLAN "AN DER DREISENER STRAßE, ÄNDERUNG II"



LEGENDE

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

- SO Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: „Großflächige und nicht- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten"

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

- (0,4) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GHmax=10,00m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- "A" — Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs 1. Nr. 2a BauGB)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- M5 — Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (siehe auch Maßnahme M5)
- Niederschlagswasser

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- M1 - M6 — Maßnahmen siehe Textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen: Bäume (siehe auch Maßnahme M6)
- Erhaltung: Bäume (siehe auch Maßnahme M6)

Sonstige Planzeichen

- 242,00 m über NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen - Beispiel - (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung, hier: Dachformen

- gD/FD — geneigtes Dach / Flachdach

Informative Plankennzeichnung

- V — Straßenbegleitgrün

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

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

1.1. SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

1.1.1. Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet SO „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten" festgesetzt.

1.1.2. Zulässig sind in der in der Planzeichnung als **„Teilbereich 1"** gekennzeichneten überbaubaren Fläche:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von der Nahversorgung dienenden Sortimenten, entsprechend der „Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Göllheim".
  Hierzu gehören im vorliegenden Fall das zentrenrelevante Sortiment:
  - Nahrungsmittel
  sowie das nicht-zentrenrelevante Sortiment:
  - Getränke.
- Drogerie / Kosmetikartikel sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Weitere Sortimente der „Göllheimer Sortimentsliste"[1] sind auf max. 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche eines im „Teilbereich 1" zulässigen Einzelhandelbetriebs muss mindestens 800 m² und darf höchstens 1.049,06 m² betragen.

1.1.3. Zulässig sind in der in der Planzeichnung als **„Teilbereich 2"** gekennzeichneten überbaubaren Fläche:

- Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Bekleidung"[1].
- Schuhe, Teppiche, Textilien/Heimtextilien sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig
- Weitere Sortimente der „Göllheimer Sortimentsliste"[1] sind auf max. 30 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Die Verkaufsfläche eines im „Teilbereich 2" zulässigen Einzelhandelbetriebs darf höchstens 600,20 m² betragen.

1.1.4. Sonstige Regelungen:

- Allgemein zulässig sind: Einem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung, Trafostationen, Elektroladestationen, Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen des Sonstigen Sondergebiets dienen, Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können sowie Werbeanlagen.
  Ergänzend sind im „Teilbereich 1" einem Einzelhandelsbetrieb in seiner Grundfläche zu- und untergeordnete gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés, Bistros zulässig.
- Einzelhandelsnutzungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nicht zulässig.
- Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Plangebiet unzulässig.

[1] Die „Göllheimer Sortimentsliste" ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und 19 BauNVO), Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1.1. Begriffsbestimmungen

- Der untere Bezugswert in Meter ü. NHN für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung für das einzelne Baufenster bestimmte Wert.
  Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand der parkplatzseitigen Fassade (siehe hierzu auch Darstellung in nachfolgender Abbildung), in Gebäudemitte gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugswert und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).

Darstellung Bezugspunkt / parkplatzseitige Fassaden

2.1.2. Sonstiges Sondergebiet

- Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,4.
  Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.
- Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,4.
- Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) beträgt für Gebäude mit geneigten Dächern bzw. für Gebäude mit Flachdächern incl. Attika 10,00 m.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.1.1. Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind im Sinne der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

3.2.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.2.2. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
In diesem Zusammenhang ist die Errichtung von

- Stellplätzen und deren Zuwegungen,
- Fahrradabstellanlagen,
- Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität,
- Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen,
- Anlagen mit Schließfächern ähnlichen Einrichtungen, an der Pakete abgeholt oder zum Versand abgegeben werden können,
- Werbeanlagen,
- Standorten für Müllbehälter/ Müllcontainer und deren Einhausung sowie
- Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser (Schmutz- und Oberflächenwasser) und zur Vorhaltung von Löschwasser - soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind - grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

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

4.1.1. Innerhalb des in der Planzeichnung mit „A" festgesetzten Bereichs, gelegen zwischen den Baufenstern der Teilbereiche 1 und 2, gelten von § 8 LBauO abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen: die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,25 H, gemäß Planzeichnung mindestens 2,0 m.

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

5.1. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung

Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.

5.2. Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

5.2.1. Entlang der Dreisener Straße sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grundstücksaus- und/oder -zufahrten sind in diesen Bereichen mit Ausnahme der Anlage von Zuwegungen für Radfahrer und Fußgänger unzulässig.

5.2.2. Der in der Planzeichnung dargestellte Einfahrtsbereich darf an der Grundstücksgrenze eine maximale Breite von 11,00 m aufweisen.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

siehe Planzeichnung

6.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig.

6.1.2. Ergänzend sind die Führung unterirdischer Leitungen sowie die Anlage von bis zu vier Stellplätzen für Personenkraftfahrzeuge zulässig.

7. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

7.1.1. Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 40% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1.1. Maßnahme M1 - Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Hinweis: Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste A (siehe Kapitel D) erfolgen.

8.1.2. Maßnahme M2 - Begrünung von Stellplätzen
Je vier oberirdischer, außerhalb von Gebäuden zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist ein standortgerechter, großkroniger heimischer Laubbaum (Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen) gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) fachgerecht zu pflanzen.
Die Bäume sind in diesem Zusammenhang einer ausreichend großen Pflanzgrube - durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³ - zu pflanzen. Zudem ist als Baumstandort jeweils eine mindestens 4 m² große belüftungs- und bewässerungsfähige Baumscheibe vorzusehen.
Die Bäume sind im Bedarfsfall durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren zu schützen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen.

8.1.3. Maßnahme M3 - Anlage eines Hochstaudensaums
Entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrands - siehe hierzu auch Planzeichnung - ist ein mindestens 3 m breiter Hochstaudensaum herzustellen. Zu verwenden ist gemäß Pflanzliste C (Siehe Kapitel D) Regiosaatgut der Region 9, Saatgutmischung Feldrain und Saum. Extensive Pflege des Saums durch Mahd 1-2 mal pro Jahr. Die Anwendung von Mineraldünger und Pestiziden bei der Unterhaltungspflege ist zu unterlassen.

8.1.4. Maßnahme M4 - Insektenfreundliche Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.
Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt, ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

8.1.5. Maßnahme M5 - Begrünung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind, soweit sie nicht für zulässige Nutzungen benötigt werden unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. -gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.1.6. Maßnahme M6 - Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße K 80
Die in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche befindlichen Bäume sind zu erhalten bzw. zu pflanzen.
Eine Baumpflanzung (standortgerechter, großkroniger heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste B in Kapitel D) hat spätestens im Jahr nach Abschluss der Straßenbauarbeiten zur Anbindung des Sonstigen Sondergebiets an die Kreisstraße K 80 zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

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

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

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

1.1. Dachform und -neigung und Materialien im Dachbereich

1.1.1. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Hinweis: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung sind zu begrünen (siehe hierzu auch Festsetzung A 8.1.1).

1.1.2. Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.2. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

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

1.2.2. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern mit einer Neigung größer 10° flächenbündig mit der Dachhaut oder parallel zu ihr in einem Abstand von max. 0,30 m anzubringen.

1.3. Fassadengestaltung

1.3.1. Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben nicht zulässig.

1.3.2. Ungegliederte, fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Größe von 30 m² sind dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
Hinweis: Zur Fassadenbegrünung geeignete Pflanzen siehe Kapitel D, Pflanzliste D.

2. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

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

2.1.2. Die Gestaltung und Belegung von Grundstücksbereichen mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial, zwecks Anlage sog. Schottergärten, ist unzulässig.

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

3.1.1. Einfriedungen dürfen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf allseitig eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

3.1.2. Zulässig sind Hecken sowie offene Einfriedungen. Als offene Einfriedung gelten solche, die mindestens 70 v.H. offene Fläche aufweisen und nicht den Eindruck einer geschlossenen Wand erwecken.

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

Hinweis: Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.1.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.1.2. Reklame- und Werbeanlagen an Fassaden sind auf maximal zwei Gebäudeaußenseiten bis zu einer Größe von max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche gestattet.

4.1.3. Oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach sind Werbeanlagen bis zu einer maximalen Größe von 5,00 m² je Werbeanlage zulässig.

4.1.4. Als Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, sind zulässig:

- Fahnen mit einer maximalen Einzelhöhe von 8,00 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- Maximal eine Werbeanlagen in Form einer Werbestele / Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 20,00 m². Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

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

5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)

5.1.1. Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben, zu umpflanzen oder einzuhausen.
Sollte sich der Standort für Müllbehälter / Lager- und Abfallplätze unmittelbar an einer Grundstücksgrenze befinden, so gilt für notwendige Umgrenzungen eine maximale Höhenbegrenzung von 2,5 m. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen aus B 3.1.1 entfällt in diesem Fall.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

2. Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sollten die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte eine Abschaltung bzw. Reduzierung der Beleuchtung des Außengeländes und der Werbetafeln außerhalb der Öffnungszeiten / in der Nacht vorgenommen werden. Auch eine Reduzierung der Beleuchtung innerhalb des Gebäudes auf das aus Sicherheitsgründen unbedingt erforderliche Maß sollte in Erwägung gezogen werden.

3. Hinweise zu Regelungen des Baumschutzes und zu Grenzabständen

- Die Regelungen des Baumschutzes aus DIN-Norm 18920, RAS LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind zu beachten. Bei Bauarbeiten während der Vegetationsperiode (März-Okt.) sind die Gehölze durch zusätzliche Bewässerung vor Trockenschäden zu schützen.
- Im Zuge der Bauausführung ist im Randbereich der die Ostgrenze des Plangebietes bildenden Hecke eine mindestens 3 breiten Bautabuzone auszuweisen. Innerhalb der Bautabuzone sind keine Baumaterialien zulagern oder haben Bodenbewegungen stattzufinden.
- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

Bäume (ausgenommen Obstbäume):		*Beerenobststräucher:*	
- sehr stark wachsende Bäume:	*4,00 m*	*- Brombeersträucher*	*1,00 m*
- stark wachsende Bäume	*2,00 m*	*- alle übrigen Beerenobststräucher*	*0,50 m*
- alle übrigen Bäume	*1,50 m*	*Hecken:*	
Obstbäume:		*- Hecken bis zu 1,0 m Höhe*	*0,25 m*
- Walnusssämlinge	*4,00 m*	*- Hecken bis zu 1,5 m Höhe*	*0,50 m*
- Kernobst, stark wachsend	*2,00 m*	*- Hecken bis zu 2,0 m Höhe*	*0,75 m*
- Kernobst, schwach wachsend	*1,50 m*	*- Hecken über 2,0 m Höhe*	*einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m*
Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):			
- stark wachsende Sträucher	*1,00 m*		
- alle übrigen Sträucher	*0,50 m*		

4. Freiflächen- und Bepflanzungsplan

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

5. Hinweise zum Themenbereich Boden

5.1. Baugrunduntersuchung

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Aufgrund der voraussichtlich anstehenden Sedimentgesteine des Rotliegend, die für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt sind, wird die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität für dringend geboten gehalten; von einer Realisierung von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken wird - unter Berücksichtigung des Vorgenannten - seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz abgeraten.

5.2. Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren.

5.3. Hinweise zu Auffüllungen

- Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.
- Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.
- Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

5.4. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

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

5.5. Hinweise zu archäologischen Denkmälern und Funden

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind daher als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021, GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
  - Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie.
  - Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.
- Des Weiteren weist die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vorsorglich darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

5.6. Hinweise zur Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.
  In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:
  - technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
  - geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Radon und seine Zerfallsprodukte senden ionisierende Strahlen aus, die die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, insbesondere wenn dieser langfristig und dauerhaft dieser Strahlung ausgesetzt ist. Daher wurde mit dem Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) am 31.12.2018 erstmals ein Referenzwert für Radon in Innenräumen von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) eingeführt. Ein Referenzwert ist jedoch kein Grenzwert. Vielmehr stellt er einen Orientierungsmaßstab dafür dar, welche bauliche Schutzmaßnahmen ergriffen werden sollen, um den Referenzwert zu unterschreiten.
  Das StrlSchG definiert hierzu sogenannte Vorsorgegebiete, für die erwartet wird, dass dieser Referenzwert in einer beträchtlichen Zahl von Gebäuden überschritten wird. Dies ist nach gegenwärtigem Sachstand des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz in Rheinland-Pfalz in keiner Verbandsgemeinde der Fall.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz untersucht zudem seit 2007 für das Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten die hierzu relevanten geologischen Parameter in Rheinland-Pfalz. Die Ergebnisse können unter nachfolgendem Link betrachtet werden: https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/, Stand 08/2022.
  Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die dort abgebildeten, landesweiten Karten zu Radon aufgrund des Maßstabes zu Vereinfachungen zwingen und deshalb nur zur Orientierung dienen. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotential möglich.
  Für den Bereich des Plangebiets wird ein Radonpotenzial von 40,9 angegeben.
  Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.
  Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m³ (dies entspricht einem Radonpotential über 44) bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).
- Grundsätzlich empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.
  Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
  Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
  - Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
  - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
  - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: www.lgb-rlp.de; Telefon: 06131/9254-0).
  Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch" des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft" die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

6. Hinweise zu Kulturdenkmälern

- Südöstlich vom Plangebiet, an der Dreisener Straße 38, befindet sich das Kulturdenkmal "Forstamtsassessorengebäude", welches Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG genießt.
- Aufgrund des o.g. Umgebungsschutzes wird auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG verwiesen. Demnach ist die Untere Denkmalschutzbehörde in das Baugenehmigungsverfahren einzubeziehen.

7. Hinweise zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die Kreisstraße K 80

- Das Plangebiet befindet sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 80 in Göllheim. D.h. außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen nicht errichtet werden (§ 22 Abs. 1 Nr. 2 LStrG).
  Das vorgenannte gilt jedoch nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.
- In diesem Zusammenhang hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, hier vertreten durch den LBM Worms mit Schreiben vom 16.08.2022 mitgeteilt, dass, sofern die Baumaßnahme wie in den vorgelegten Planunterlagen dargestellt und im Bebauungsplanverfahren mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abgestimmt, umgesetzt wird, man dem Vorhaben zustimmt und eine Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze als Erschließungsbereich in Aussicht stellt.
  Das Straßenbegleitgrün entlang der Kreisstraße K 80 ist während der Baumaßnahme nach DIN 18920 entsprechend zu schützen. Da für die neue Zufahrt ein Straßenbaum wegfällt, wird entsprechender Ersatz gefordert.

8. Hinweise zum Themenbereich Wasser

8.1. Starkregengefährdung

- Der Geltungsbereich liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen" des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz weder in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen", noch in einem „Wirkungsbereich Sturzflut nach Starkregen"[2].
- Vorsorglich wird gleichwohl hier darauf hingewiesen, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen, Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für angrenzende Grundstücke entstehen darf.

[2] Karte 5: Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen VG Göllheim des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Stand 01.08.2018

9. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen

9.1. Allgemeine Hinweise

- Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung") sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162"), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125") sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939") zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten. Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzuweisen.
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung erfragt werden.

9.2. Hinweise der Pfalzgas GmbH

- In der südlich an das Sonstige Sondergebiet angrenzenden Wegeparzelle 1992/35 verläuft eine Gasleitung der Pfalzgas GmbH, die bei Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beachten ist.
  Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

9.3. Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich in der südlich an das Sonstige Sondergebiet angrenzenden Wegeparzelle 1992/35, eine unternehmenseigene Telekommunikationsleitung befindet.
- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinie vermieden wird und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu der Telekommunikationslinie jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
  Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von folgender Stelle einzufordern:
  Deutsche Telekom Technik GmbH
  Zentrale Planauskunft Südwest
  Chemnitzer Straße 2, 67433 Neustadt / Weinstraße
  E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de

10. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich 2: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3, 67307 Göllheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

Es können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

1. Pflanzliste A: M1 - Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden Gräser-/Kräutermischung für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „Sedumteppiche" aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

Sedum album in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
Sedum cauticola	September-Fetthenne
Sedum floriferum „Weihenst. Gold"	Gold-Fetthenne
Sedum hybridum „Immergrünchen"	Mongolen-Fetthenne
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spectabile „Herbstfreude"	Große Pracht-Fetthenne
Sedum spurium in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz-Hybriden

2. Pflanzliste B: M2 / M6 - Begrünung von Stellplätzen / Baumpflanzungen an der Kreisstraße K 80

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

Für Bäume die im Straßenraum oder auf Pflanzflächen zwischen den Parkplätzen stehen sollen, empfiehlt es sich bei der Sortenauswahl die GALK-S

Acer campestre	Feld-Ahorn	*Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	*Quercus robur*	Stiel-Eiche
Corylus colurna	Baumhasel	*Tilia cordata*	Winter Linde
Quercus cerris	Zerr-Eiche	*Tilia tomentosa*	Silber-Linde

3. Pflanzliste C: M3 - Anlage eines Hochstaudensaums

Regiosaatgut der Region 9, Saatgutmischung Feldrain und Saum

4. Pflanzliste D: Fassadenbegrünung

An den betreffenden Fassadenabschnitten sollte mindestens alle 4,00 m eine Pflanze gesetzt werden.

Geeignete Pflanzen hierzu sind:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde	Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu	*Lonicera henrii*	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein	*Rosa spec.*	Kletterrosen

E. „GÖLLHEIMER SORTIMENTSLISTE"[3]

Zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungsmittel
- Drogerie/Kosmetikartikel
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Papier, Bücher, Zeitschriften, Büroartikel, Schreibwaren
- Kunsthandel, Antiquitäten
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren
- Baby- /Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, elektronische Haushaltsgeräte, Computer, Hifi
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche, Textilien, Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel mit Ausnahme von sog. Hartwaren (wie Fahrräder, Surfbretter, Fitnessgeräte)
- Blumen

Sortimente für Ergänzungsstandorte

- Campingartikel
- Fahrräder / Motoräder und Zubehör
- Baumarktartikel, Baustoffhandel, Gartenbedarf
- Bürofachmarktsortiment
- Elektrofachmarktsortiment
- Getränkemarkt
- Möbel, Küchen, Raumausstattung
- Musikalienhandel
- Sanitärbedarf
- Größere Spiel- und Sportgeräte
- Zooartikel/Tiere,

In der Sortimentsliste/Ergänzungsstandorte wird teilweise die Vertriebsform Fachmarkt genannt. In kleinerem Format sind diese Sortimente auch innenstadtgeeignet und in der Liste der innenstadtrelevanten Sortimente enthalten. Das bedeutet, dass mache Sortimente für die Innenstadt wie für die Außenstadt geeignet sind - die Größe macht den Unterschied.

Die Göllheimer Liste der Sortimentsgruppen ist als beispielhaft, nicht als abschließend zu verstehen.

[3] Quelle: „Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Göllheim", Brendel Standort Consult (Darmstadt), 23.05.2016; S. 33/34

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Rat der Gemeinde Göllheim hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 26.10.2017.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.04.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12.05.2022.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.04.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12.05.2022.

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:

Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 28.09.2022 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07.10.2022 bis zum 07.11.2022 öffentlich aus.

6. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2022 eingeleitet.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 07.11.2022.
Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen wurde gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bis einschließlich 14.11.2022 verlängert.

7. BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN:

Der Gemeinderat hat nach vorangegangener Prüfung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2022 über die innerhalb der gesetzten Frist eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen.

8. SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Gemeinderat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung am 06.12.2022 als Satzung beschlossen.

Göllheim, den 08.12.2022

gez.
Dieter Hartmüller (DS)
(Ortsbürgermeister)

9. GENEHMIGUNG:

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt durch Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden, den 17.01.2023

gez. Welker (DS)
(Unterschrift)

10. AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Göllheim, den 26.01.2023

gez.
Dieter Hartmüller (DS)
(Ortsbürgermeister)

11. BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 02.02.2023

gez.
Dieter Hartmüller (DS)
(Ortsbürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesgesetze

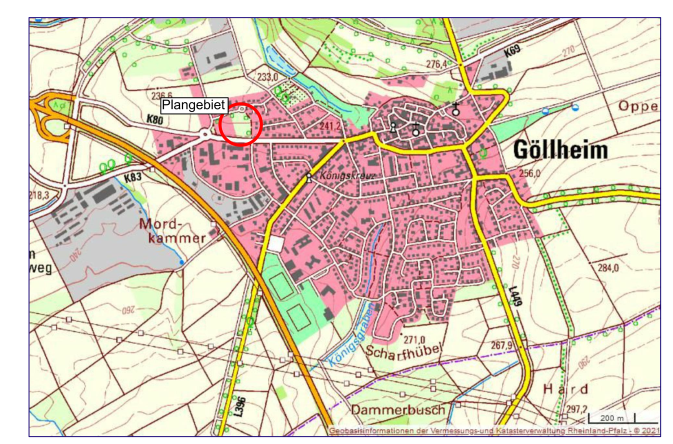
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Landesgesetze

- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)** vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Landeswassergesetz (LWG)** für das Land Rheinland-Pfalz, in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen im gesonderten Beiheft sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB sind beigefügt.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ORTSGEMEINDE GÖLLHEIM
BEBAUUNGSPLAN "AN DER DREISENER STRAßE, ÄNDERUNG II"

M 1 : 500 Satzungsfassung

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Freie Stadtplaner PartGmbB
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de
BBP