



## Stadt Dahn

### Bebauungsplan

### „Innerstädtische Entlastungsstraße - südlicher Teil, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

### Textliche Festsetzungen

#### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36153 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

### Auftraggeber

---



Stadt Dahn  
Schulstraße 29  
66994 Dahn  
6391 9196 - 281

### Erstellt durch

---



### STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Mai 2023

Hinweis:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen beinhalten neben den im Rahmen der vorliegenden "1. Änderung" geänderten Textfestsetzungen auch die Textfestsetzungen, die keine Änderung erfahren haben, aber für das Planverständnis als erforderlich angesehen wurden.

Von einer Darstellung der für den Geltungsbereich der Änderungsplanung nicht zutreffenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wurde Abstand genommen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

**1. Art der baulichen Nutzung / Nutzungsausschlüsse und Nutzungseinschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Mischgebiet ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig. Im Rahmen des Betriebs von Schank- und Speisewirtschaften können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Charakter als Schank- und Speisewirtschaft gewahrt bleibt.

1.3 Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen und sind nicht Bestandteil des Mischgebiets.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)

*Siehe Planzeichnung*

Eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist gemäß Maßnahme 5.3.2 nur durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports, die ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit Gründächern bedeckt bzw. überstellt werden, zulässig. Die Gründächer sind mindestens extensiv begrünt (durchwurzelbare Substratdicke ≥ 10 cm) auszuführen.

Sofern die Maßnahme 5.3.2 nicht erfüllt wird, resultiert eine maximale zulässige GRZ von 0,6.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

*Siehe Planzeichnung*

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2.3.1 In den Nutzungsschablonen A und B wird die Zahl der Vollgeschosse mit vier als Höchstmaß festgesetzt.

## 2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4.1 Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der Talstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.

2.4.2 Die festgelegte maximale Gebäudehöhe wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt nach Nr. 2.4.1 und der Oberkante des Daches am obersten Punkt der Dachkonstruktion, bei Flachdächern inkl. Attika.

2.4.3 In der Nutzungsschablone A beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 13 m.

2.4.4 In der Nutzungsschablone B beträgt die zulässige maximale Gebäudehöhe 16 m.

*Hinweis: Gemäß Bauordnungsrechtlicher Festsetzung ist ein Staffelgeschoss nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1 m zurückweicht. Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.*

2.4.5 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Fotovoltaik-Anlagen um 0,8 m überschritten werden.

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

3.1 Die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen in die Nutzungsschablone in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Plans.

3.2 Ergänzend wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, unterirdische Rückhaltezysternen sowie Wärmepumpen.

3.3 Kfz-Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Garagen und Carports, die direkt von einer Straße aus angefahren werden, müssen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten. Ausgenommen hiervon sind Garagen in Gebäuden. Die zulässige Größe der Grenzbebauung richtet sich nach den Vorschriften der LBauO. Im Bereich ungünstiger Geländeverhältnisse (Hanglage) können die Nebenanlagen, Garagen und Carports auch bis zu einem straßenseitigen Grenzabstand von mindestens 1,00 m vorgezogen werden.

## 4 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

*Siehe Planzeichnung*

## **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Grünflächen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 15 und 25a BauGB)**

### 5.1 Entwicklung einer Gehölzstruktur mit „waldartigem Charakter“

Die öffentliche Grünfläche ist als flächige Gehölzstruktur mit „waldartigem Charakter“ auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Fläche vollständig mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu bepflanzen.

### 5.2 Begrünung / Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

*Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Quartierkästen sowie Insektenhotels wird ausdrücklich empfohlen.*

5.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und auf mindestens 30% der Fläche mit Sträuchern sowie auf 30% der Fläche mit Laubbäumen gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu bepflanzen.

5.2.2 Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

5.2.3 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,5 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 5.3 Dachbegrünung

*Hinweis: Eine Kombination mit Solar- / Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.*

#### 5.3.1 Allgemeine Anforderungen an die Dachbegrünung

Flachdächer ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung hat auf mindestens 60% der Gebäudegrundfläche zu erfolgen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 5.3.2 Dachbegrünung bei einer Überschreitung der GRZ von 0,6

Eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nur durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports, die ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> mit Gründächern bedeckt bzw. überstellt werden, zulässig. Die Gründächer sind mindestens extensiv begrünt auszuführen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm

anzulegen. Die Begrünung hat durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) zu erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

#### 5.4 Begrünung von Stellplatzflächen

##### 5.4.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für PKW in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

##### 5.4.2 Oberirdische, überdachte Stellplätze

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer, überdachter Stellplätze für PKW in räumlicher Nähe zu diesen Stellplätzen ein standortgerechter, klimatoleranter Laubbaum (Hochstamm, StU 16 bis 18 cm, mit Ballen) fachgerecht in einer ausreichend großen Pflanzgrube (mindestens 6 m<sup>2</sup> große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m<sup>3</sup>) zu pflanzen. Die Pflanzung hat mit Herstellung der Stellplätze zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft gegen Anfahren zu schützen.

#### 5.5 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Im gesamten Plangebiet (private sowie öffentliche Bereiche) sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen zu installieren. Eine Beleuchtung, die über die Horizontale hinaus strahlt, ist unzulässig (Upward Light Ratio von 0 %). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig (siehe hierzu auch Hinweis 2).

## 6 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“<sup>1</sup> bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung auszubilden (siehe auch Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärm-

<sup>1</sup> Die DIN-Norm kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland, Schulstraße 29, 66994 Dahn eingesehen werden oder über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)) bezogen werden.

pegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

## 6.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, an Fassaden mit Beurteilungspegeln  $> 50$  dB(A) nachts zwingend fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen einzubauen oder technische Maßnahmen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (Mindestluftwechsel gemäß DIN 1946-6: 2019-12 „Raumlufttechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen“) bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sicherstellen (Flächen mit Beurteilungspegeln  $< 50$  dB(A) nachts siehe Planzeichnung sowie Abbildung A05 des schalltechnischen Gutachtens).

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

## 6.3 Schutz von Außenwohnbereichen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist für Außenwohnbereiche (jeweils deren Mittelpunkt in 2 m Höhe) nachzuweisen, dass ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag eingehalten wird (siehe Planzeichnung sowie Abbildung A08 des schalltechnischen Gutachtens). Die Einhaltung dieses Wertes kann bspw. durch die Errichtung eines Wintergartens / verglaste Loggien / Glaselementen erreicht werden.

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

*Siehe Planzeichnung*

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fuß- bzw. Radwegen erforderliche Böschungen oder unterirdische Stützbauwerke sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

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

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

#### 1.1 Dachform und -neigung

1.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer.

1.1.2 Für Nebenanlagen und Garagen sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> auch abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

#### 1.2 Dacheinschnitte

1.2.1 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### 1.3 Fassadenbegrünung

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Es wird ausdrücklich empfohlen, geschlossene Fassadenabschnitte ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.*

### 1.4 Staffelgeschosse

1.4.1 Ein Staffelgeschosse ist nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1 m zurückweicht.

1.4.2 Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.

## 2 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Bezüglich der Zahl der notwendigen Stellplätze gilt die Satzung der Stadt Dahn über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze in der jeweils rechtskräftigen Fassung.*

## C. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 58 ABS. 2 LWG RHEINLAND-PFALZ)

### 1 Festsetzung von Zisternen

Nachrichtliche Übernahme von gemeindlichen Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 58 Abs. 2 LWG i.V.m. der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland).

Die Vorschriften der nachrichtlich übernommenen Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland“ sind zu beachten.

## D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1 Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind stets die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Hierzu zählen u.a. folgende Vorgaben:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutperiode, also nicht zwischen 1. März und 30. September, durchzuführen. Rodungen außerhalb dieses Zeitfensters in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Hierzu ist vor einem Gehölzeingriff durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungstatbestand gemäß § 44 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen ist.
- Gemäß § 24 Abs. 3 LNatSchG ist vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützter Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme

mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen.

## **2 Vermeidung von Auswirkungen auf die Entwicklung und das Verhalten von Flora und Fauna durch Lichtverschmutzung**

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten (siehe hierzu § 41a BNatSchG).

## **3 Ordnungswidrigkeiten:**

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

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

## **4 Genehmigungsfreie Vorhaben**

Insbesondere bezüglich der Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß Festsetzung 2.1 und 5.3.2 wird auf § 62 Abs. 3 LBauO Rheinland-Pfalz hingewiesen, wonach die Genehmigungsfreiheit nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften an bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen gestellt werden, entbindet.

## **5 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.

## **6 Grüngestaltung und Grenzabstände**

Die nach den §§ 44 bis 47 Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten.

## **7 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen 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. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

## **8 Hinweise zur Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers**

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland“, insbesondere das Abwasserbeseitigungskonzept, sind zu beachten.

Der Nachweis bezüglich der Einhaltung der Vorgaben ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Bauantrag zu erbringen.

In der Wasserhaushaltsbilanz, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet wurde, wird nach derzeitigem Sachstand ausdrücklich empfohlen: „Anfallendes Oberflächenwasser von privaten befestigten Flächen im Plangebiet ist z.B. mittels Regenwasserzisternen zu sammeln. Hierfür sind je m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens 7,0l bereitzustellen.“ In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich empfohlen, das auf den Baugrundstücken gesammelte Niederschlagswasser zur Bewässerung der nicht überbauten Grundstücksflächen einzusetzen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich empfohlen, das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser sowie das auf den westlich der Talstraße gelegenen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht in den Zisternen gesammelt wird, soweit technisch möglich, zur Bewässerung der öffentlichen Grünfläche zu verwenden.

## **9 Altablagerungen / Altlasten**

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Stadt Dahn noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. 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 zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, umgehend zu informieren.

## **10 Hinweise zum Schutz vor Starkregenereignissen / Hochwasservorsorge**

Der Geltungsbereich des Plangebiets 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“.<sup>2</sup> Grundsätzlich ist jedoch nie auszuschließen, dass es zu einer Überlastung des Regenwasserbewirtschaftungssystem aufgrund Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund oder bei Schneeschmelze kommen kann.

Bei extremen Regenereignissen kann es daher zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass gemäß den Hochwassergefahrenkarten bei einem HQ100 bzw. HQextrem im westlichen Bereich eine geringe Überflutungsgefahr besteht.

<sup>2</sup> <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>, Zugriff 07/2022

Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollten daher 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.

Durch etwaige Maßnahmen dürfen jedoch keine Verschlechterungen für Ober- oder Unterlieger entstehen.

Die SGD verweist in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA- Merkblatt M 119 "Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen". Weiterhin wird auf das sich in Aufstellung befindliche Hoch- und Starkregenvorsorgekonzept der Verbandsgemeinde verwiesen.

Die SGD weist weiterhin auf den Überflutungsnachweis gemäß DIN1986-100 hin, demnach ist für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis zur „Sicherheit gegen Überflutung beziehungsweise einer kontrollierten schadlosen Überflutung“ zu erbringen.

## **11 Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen**

Im Hinblick auf eine mögliche 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 Versorgungsanlagen hinzuweisen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

## **12 Denkmalschutz**

- Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalfachbehörde zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) 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.

Die GDKE weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim 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 beim Bauträger/Bauherr.

- Die ersten beiden Spiegelstriche entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Denkmalfachbehörde.
- Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der 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. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- Die vorgenannten Spiegelstriche sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination der Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen
- Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Abstandsempfehlungen der DIN 1998 einzuhalten sind oder andernfalls auf Kosten des Verursachers entsprechende Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.
- 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 Dahn erfragt werden.
- Außerdem weist die Direktion Landesarchäologie 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.
- Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich auch Parzelle 4456/18 ein Wegekreuz (barock, um 1800, Weißenburger Straße / Ecke Talstraße). Die GDKE Direktion Landesdenkmalpflege Mainz weist im Rahmen der Beteiligung auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG hin. Details sind im weiteren Maßnahmenverlauf mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie mit der Landesdenkmalpflege abzustimmen werden.

### **13 Belange des Straßenverkehrs**

Die jeweiligen Grundstückszufahrten sind so anzulegen, dass eine Blendwirkung auf den fließenden Verkehr ausgeschlossen wird.

Es ist sicherzustellen, dass den straßenseitigen Entwässerungsanlagen der B 427 kein Oberflächen- bzw. sonstiges Wasser zugeleitet wird und deren Abläufe nicht behindert werden. Die funktionierende Entwässerung der Bundesstraße darf nicht beeinträchtigt werden.

## 14 Hinweise zu DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Felsenland, Schulstraße 29, 66994 Dahn eingesehen werden.

## E. PFLANZLISTEN FÜR DIE GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

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 möglichst einheimischen Gehölzen.

Für private Gartenflächen 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 m<sup>2</sup> zu rechnen.

### Bäume

#### Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, mit Ballen

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ Acer campestre   | Feldahorn     |
| ▪ Acer platanoides   | Spitzahorn    |
| ▪ Betula pendula   | Gemeine Birke |
| ▪ Carpinus betulus   | Hainbuche     |
| ▪ Quercus petraea  | Traubeneiche  |
| ▪ Sorbus aucuparia   | Vogelbeere    |
| ▪ auf den privaten Flächen auch Obstbäume robuster Sorten (als Hochstamm!) |               |

### Sträucher

#### Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm, ohne Ballen

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| ▪ Cornus sanguinea   | Hartriegel              |
| ▪ Corylus avellana   | Haselnuss               |
| ▪ Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| ▪ Euonimus europaeus | Pfaffenhütchen          |
| ▪ Ligustrum vulgare  | Liguster                |
| ▪ Rosa canina        | Hundsrose               |
| ▪ Salix soec.        | Weiden                  |
| ▪ Viburnum opulus    | Gemeiner Schneeball     |

### Dachbegrünung

Ansaat mit einer niedrigbleibenden Gräser- / Kräutermischung für Dachflächen (geprüfte Mischung RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung), der Sedum-Sprossen zugegeben werden können, alternativ Ansaat folgender Arten

- |                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| ▪ Anchusa officinalis  | Gemeine Ochsenzunge       |
| ▪ Anthemis tinctoria   | Färberkamille             |
| ▪ Aqiulegia vulgaris   | Gewöhnliche Akelei        |
| ▪ Echium vulgare       | Gewöhnlicher Natternkopf  |
| ▪ Eryngium campestre   | Feld-Mannstreu            |
| ▪ Geranium sanguineum  | Blutroter Storchnabel     |
| ▪ Gypsophila repens    | Polsterschleierkraut      |
| ▪ Hieracium pilosella  | Kleines Habichtskraut     |
| ▪ Jasione montana      | Berg-Sandglöckchen        |
| ▪ Ononis spinosa       | Dorniger Hauhechel        |
| ▪ Origanum vulgare     | Echter Dost               |
| ▪ Pulsatilla vulgaris  | Gewöhnliche Küchenschelle |
| ▪ Saxifraga paniculata | Rispen- Steinbrech        |
| ▪ Sedum acre           | Scharfer Mauerpfeffer     |
| ▪ Sedum album          | Weißer Mauerpfeffer       |
| ▪ Sedum reflexum       | Felsen-Fetthenne          |
| ▪ Sedum telephium      | Große Fetthenne           |
| ▪ Sempervivum tectorum | Gewöhnliche Hauswurz      |
| ▪ Thymus praecox       | Frühblühender Thymian     |
| ▪ Thymus serpyllum     | Sand Thymian              |

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... / rückwirkend vom **08.06.2023** in Kraft.

Ort ..... Datum **25.05.2023**

