

ORTSGEMEINDE ESTHAL



ABRUNDUNGSSATZUNG „BERGSTRASSE“

– BEGRÜNDUNG –

Projekt 913-120/ Stand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein	2
1.1	Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches	2
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	2
2	Rahmenbedingungen	3
2.1	Überörtliche Planungen	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
3	Verfahrensprüfung	4
4	Bestand im Plangebiet und der Umgebung	5
4.1	Umgebung	5
4.2	Plangebiet	5
5	Planung	6
6	Erschliessung	6
7	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	6
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.	6
7.2.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a	7
8	Umweltverträglichkeit	7
8.1	Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft	7
8.2	SAP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)	8
8.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	8
8.4	Anlagebedingte Wirkfaktoren	8
8.5	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	8
8.6	Flächenbilanzierung	9
8.7	Zusammenfassende Beschreibung der Auswirkungen der Planung	9
9	Hinweise	10
9.1	Freiflächenplan	10
9.2	Grundwasser/Baugrund	10
9.3	Archäologische Funde	10
9.4	Vermeidung von Schadstoffeinträgen	10
9.5	Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes	2
Abbildung 2:	Auszug wirksamer Regionalplan und Lage des Plangebiets	3
Abbildung 3:	Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Lage des Plangebiets	4
Abbildung 4:	Bestandsnutzungen um das Plangebiet	5

BEGRÜNDUNG

1 ALLGEMEIN

1.1 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden Abrundungssatzung befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Esthal und wird durch die Bergstraße im Süden, durch Wohnbebauung im Osten, durch Gartenflächen im Norden und Nordosten und durch Grünland im Westen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstückspartellen der Flur 0, Nr. 91/2 und 91/3 mit einer Gesamtgröße von 654 m².



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Die genannten Grundstücke sind im westlichen Randbereich der Ortsgemeinde situiert. Dabei ist das Grundstück Nr. 91/3 über die Bergstraße im Süden erschlossen, wohingegen Grundstück Nr. 91/2, aufgrund dessen rückwärtigen Lage, über Grundstück Nr. 91/3 zugänglich ist.

In südlicher, südwestlicher, östlicher sowie nordöstlicher Richtung erstreckt sich ein typisch dörflich geprägtes Wohngebiet. Westlich der Fläche schließen an den Geltungsbereich unmittelbar Grünlandflächen an. Eine natürliche Begrenzung der Siedlung innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden; vielmehr stellt sich dieser eher als ausgefranzter Siedlungsrad dar. Demzufolge gestaltet sich der Übergang zwischen Außenbereich und Innenbereich als uneindeutig und schwer nachvollziehbar.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Grundstücke Flur 0, 91/2 und 91/3 sind bislang dem Außenbereich zuzuordnen. Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde seitens der Kreisverwaltung die Bebauung aufgrund der Darstellung des Flächennutzungsplans abgelehnt. Jedoch wird seitens der Kreisverwaltung die Möglichkeit gesehen, die Grundstücke mittels einer Abrundungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Das Ziel der vorliegenden Planung besteht in der baulichen Entwicklung der an die bebaute Ortslage unmittelbar angrenzenden Grünflächen. Dies erfordert, dass das geplante Vorhaben sowohl in Bezug auf

seine Nutzung als auch auf seine Kubatur harmonisch in die bereits von Wohnbebauung geprägte Umgebung integriert wird. Infolgedessen sollte die Gestaltung der betroffenen Grundstücke sich gestalterisch an den umgebenden Nutzungen orientieren und gleichzeitig zur Ausbildung eines klar definierten Ortsrandes beitragen. Ferner ist es notwendig, dass das zukünftige Vorhaben seine Nutzungsstruktur in die umgebenden, die Umgebung dominierenden Nutzungen integriert

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Überörtliche Planungen

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar Rheinhessen-Nahe (Stand 2014) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen. Im Außenbereich grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z), welches jedoch von der Planung nicht tangiert wird. Sonstige Restriktionen sind im Regionalplan nicht enthalten.



Abbildung 2: Auszug wirksamer Regionalplan und Lage des Plangebiets

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lambrecht ist das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft bzw. Landschaftspflege, auch Gartenland, Offenlandbereiche“ dargestellt.

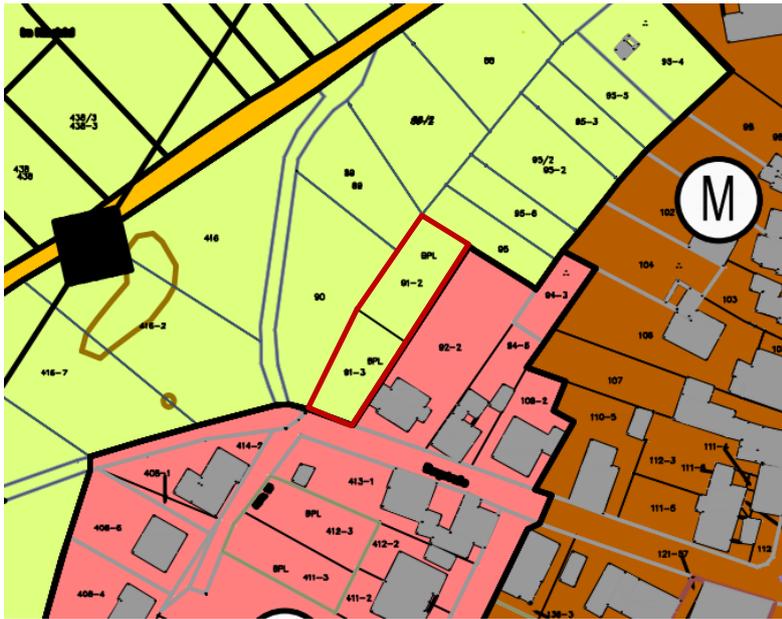


Abbildung 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und Lage des Plangebiets

Der Flächennutzungsplan stellt die Siedlungsgrenzen eher ausgefrantzt dar. Die Plangebietsfläche kann hier jedoch als Konkretisierung der Grenzziehung bzw. Arrondierung zwischen Innenbereich und Außenbereich angesehen werden.

3 VERFAHRENSBEGRÜNDUNG

Für das Plangebiet besteht aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen kein geltendes Planungsrecht. Durch eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll die Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden. Dies ist möglich, da die angrenzende Bebauung alle Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllt. Die Grundstücke erfahren durch die umliegende Bebauung eine ausreichende Prägung, da die Bebauung entlang der Bergstraße die Grundstücke an zwei Seiten umfasst. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Ebenso wird durch die Satzung keine Zulassung von Vorhaben nach UVPG begründet, da das Planungsziel und die Plangebietsfläche mit ca. 654 m² weit unterhalb der Schwellenwerte nach UVPG liegen.

Vogelschutz- und FFH-Gebiete befinden sich nicht in der Umgebung des Geltungsbereichs und werden somit auch nicht durch die Planung beeinflusst.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Biosphärenreservat Pfälzerwald“ (FFH-7000-115) befindet sich im Nordwesten in ca. 2,75 km und im Südwesten in ca. 3,3 km Entfernung.¹

Fernwirkungen können durch die Errichtung ortsüblicher Wohngebäude ausgeschlossen werden.

¹ LANIS: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 20.09.2023

4 BESTAND IM PLANGEBIET UND DER UMGEBUNG

4.1 Umgebung

Die gesamte Ortsgemeinde Esthal befindet sich in der Entwicklungszone des „Biosphärenreservats Pfälzerwalds“ und gehört der Großlandschaft „Haardtgebirge“ mit dem Landschaftsbestandteil „Mittlerer Pfälzer Wald“ an. Die Landschaftseinheit stellt sich als Waldlandschaft dar.²



Abbildung 4: Bestandsnutzungen um das Plangebiet

Die Grundstücke im Gebiet werden durch die „Bergstraße“ im Süden erschlossen. Südlich und östlich der Grundstücke erstreckt sich ein Baugebiet aus giebel- und traufständigen, längs zur Straße orientierten Wohnhäusern in aufgelockerter Bebauung. Die Grundstücke weisen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind überwiegend gärtnerisch gestaltet.

Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und haben in der Regel ein Satteldach.

4.2 Plangebiet

Das Plangebiet verzeichnet sich derzeit als ungenutzte Fläche und liegt brach. Die Bodenfläche ist durch die umgebenden Nutzungen bereits anthropogen geprägt und weist lediglich Grasbewuchs auf.

² LANIS: https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 20.09.2023

5 PLANUNG

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus im straßenseitigen Bereich. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke soll ähnlich zu den östlich gelegenen Grundstücken gärtnerisch gestaltet werden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist vorgesehen, innerhalb der privaten Grünfläche im rückwärtigen Geltungsbereich mindestens vier hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen anzupflanzen und zu erhalten.

6 ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind bereits voll erschlossen. Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Bergstraße vorhanden, über die die Baugrundstücke erschlossen sind. Ebenfalls erfolgt die verkehrliche Erschließung über die Bergstraße.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

In einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 sind einzelne Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zulässig. Diese werden im Folgenden begründet.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Umgebungsbebauung werden in Anlehnung an die umgebenden Nutzungen Wohngebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zugelassen. Diese Nutzungen entsprechen hinsichtlich des möglichen Störgrades auch der schutzwürdigen umliegenden Wohnbebauung und der landschaftlich sensiblen Situation. Ebenfalls fügen sich die festgesetzten Nutzungen in das Nutzungsgefüge der umliegenden Grundstücke nahtlos ein.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,5 im Plangebiet erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Ortsbildes. Der Versiegelungsgrad des Baugrundstückes kann hierdurch auf ein vertretbares Maß beschränkt werden. Die voraussichtliche Größe der Baugrundstücke lassen eine derartige Beschränkung der Überbauung des Grundstücks zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zudem wird durch eine Begrenzung der GRZ auf 0,5 den angrenzenden Grundstücken durch eine aufgelockerte Bebauung Rechnung getragen.

Festgesetzt wird eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen. Dies gewährleistet eine maßstäbliche ortsbildverträgliche Architektur, welche mit der Umgebungsbebauung (zweistöckige Bebauung) vereinbar ist.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.

7.2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Bebauung räumlich begrenzt werden. Die Festlegung eines überbaubaren Bereiches erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und des Erhalts des dörflichen Charakters an dieser Stelle. Der westliche, östliche und nördliche rückwärtige Bereich des Grundstücks wird durch die private Grünfläche mit vorgesehener Gehölzpflanzung von einer Überbauung freigehalten.

Das Baufenster für das Baugrundstück ist dementsprechend so dimensioniert, dass diese Regelungen die Baufreiheit nicht unverhältnismäßig einschränken.

7.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Die Sicherung des Grünlandes im rückwärtigen Bereich durch die Festsetzung als private Grünfläche sowie die Gehölzanzpflanzung leistet einen Beitrag zur Ortsrandbegrünung und damit zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Weiterhin trägt die Festsetzung dazu bei die natürliche Bodenentwicklung und Biodiversität zu fördern und Biotope zu schaffen.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperatur extreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co2- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psychologische Funktionen)

Durch die genannten Festsetzungen sowie durch eine Pflanzempfehlungsliste wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

Die private Grünfläche und die Baumpflanzungen können für den ökologischen Ausgleich, der mit der Umsetzung der Planung verbunden ist, herangezogen werden.

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB ist keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Voraussetzung für das Aufstellen einer Abrundungssatzung ist jedoch gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen, begründet. Im vorliegenden Fall soll lediglich für zwei kleinere Baugrundstücke mit Hilfe der Satzung Baurecht geschaffen werden. UVP-pflichtige Vorhaben liegen somit nicht vor.

Sind bei der Aufstellung einer Abrundungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gemäß § 15 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Durch die vorliegende Abrundungssatzung werden zwei kleinere Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich einbezogen. Dementsprechend sind Vorhaben, die den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB entsprechen, grundsätzlich zulässig. Der damit verbundene Eingriff ist entsprechend durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im näheren Umfeld des Satzungsgebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

8.1 Beschreibung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt, das keinen Gehölzbestand aufweist. Weiter besitzen die Grundstücke keine erhebliche Wertigkeit für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild. Die Bedeutung der Fläche für die natürlichen Schutzgüter ist damit als mäßig zu bezeichnen.

8.2 SAP (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Das Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt und weist keinen Gehölzbestand auf, sodass die Fläche unter dem Gesichtspunkt „Artenvielfalt“ als gering einzustufen ist. Bei einem Verdacht des Vorkommens artenschutzrechtlich geschützter Lebensarten, ist das Vorkommen im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

8.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Rechtliche Grundlage bildet § 1a BauGB.

Durch Bebauung und Flächenbefestigung gehen bisher unversiegelte Bodenflächen mit Funktionsausprägungen von mäßiger Bedeutung für den Naturhaushalt verloren. Bei einer Gesamtgröße des Plangebietes von ca. 654 m² ist von 50 % Flächenversiegelung durch die zugeführte Bebauung, maximal etwa 149 m², inklusive Nebenanlagen, Zufahrten und Garagen auszugehen. Der Eingriff wird räumlich und teilweise funktional auf den Grundstücken durch die Sicherung des rückwärtigen Bereiches als Grünfläche sowie einer einheimischen standortgerechten Bepflanzung mit Laub- bzw. Obstbäumen (Förderung der natürlichen Bodenentwicklung, Schaffung von Biotopen) ausgeglichen.

8.4 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Insgesamt ist von maximal etwa 149 m² versiegelter Fläche auszugehen. Das Grünland im rückwärtigen Geltungsbereich wird durch die Festsetzung einer privaten Gesichert und weiter durch Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Dadurch wird ein Teil der jetzigen Grünfläche mittelfristig in Gartenbiotope umgewandelt. Ebenso wird sich lokal der Bodenwasserhaushalt ändern, da durch die versiegelten Flächen der Oberflächenabfluss auf Kosten von Verdunstung und Transpiration sinkt. Hierdurch wird lokal weniger Grundwasser gebildet, was sich marginal auf den lokalen Grundwasserspiegel auswirken kann.

Auch erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, da ein Teil der bisherigen Freifläche nun bebaut wird. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des Gebietes und der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung ist der Eingriff hier als sehr gering zu qualifizieren.

Die Eingriffe in Flora und Fauna sind aufgrund des kleinräumigen Eingriffsraums und des Bestands ebenfalls als gering zu qualifizieren.

8.5 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Hier sind insbesondere verkehrsbedingte Emissionen wie z.B. Autoabgase oder Lärm zu nennen.

Die betriebsbedingten Wirkfaktoren wirken am unmittelbaren Ort des Vorhabens, an dem die baulichen Anlagen errichtet werden. Die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima / Luft werden mit hinreichender Sicherheit nicht über die Plangrundstücke (Flur 0, Nr. 91/2 und 91/3) hinausreichen, da die Wirkungen nur kleinräumig wirksam sind.

Dies gilt auch bei Betrachtung der Aktionsradien von Tieren. Das Vorhaben liegt am Ortsrand und Tiere mit größerem Aktionsradius halten sich von Siedlungen fern. Der Aktionsradius orientiert sich eher in die anschließende freie Landschaft.

Einzig für den Eingriff in das Landschaftsbild ist der Wirkraum weiter zu fassen und erweitert sich in Richtung möglicher Sichtachsen, jedoch aufgrund der deutlich anthropogen geprägten Umgebung als vorbelastet einzustufen.

Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung des Bodens und den damit verbundenen bekannten Negativwirkungen auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt zu erwarten, welche sich aufgrund der Kleinräumigkeit als sehr gering darstellen.

8.6 Flächenbilanzierung

Die Fläche der Abrundungssatzung beträgt ca. 654 m² und weisen bisher keine relevanten Versiegelungen auf.

Die potenzielle Neuversiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung einer geringen GRZ und eines Baufenster auf das notwendige Maß beschränkt. Dabei ist das Baufenster im südlichen Geltungsbereich vorgesehen. Dieser Bereich ist bereits durch die unmittelbar anschließende Verkehrsfläche sowie die umliegende Bestandsbebauung anthropogen überprägt und weist naturräumlich eine geringe Wertigkeit auf. Die rückwärtigen Grünlandflächen werden durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Weiter erfolgt eine Aufwertung der ökologischen Funktion durch die Anpflanzungen von Laub- bzw. Obstbäumen, indem ein zusätzlicher Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen und die Biodiversität gefördert wird. Weiter tragen die Festsetzungen zum Erhalt der natürlichen Bodenflächen und der Bodendurchlässigkeit bei. Die Eingriffe werden durch die Sicherung der Grünfläche und die Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen durch den Bauherrn auf dem Grundstück angelegt werden.

8.7 Zusammenfassende Beschreibung der Auswirkungen der Planung

Mit der Abrundungssatzung hat die Ortsgemeinde Esthal eine bislang unbebaute Außenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 654 m² in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Die Fläche kann im südlichen Bereich bebaut werden.

Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung als städtebaulich prägender Rahmen hinreichend konkret für eine ergänzende Bebauung ist. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Abrundungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Abrundungssatzung hier erstmalig Baurecht. Der Innenbereich wird damit um geeignete Grundstücke des Außenbereichs ergänzt und der Ortsrand abgerundet.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem einbezogenen Bereich richtet sich nach § 34 BauGB und den Festsetzungen der Abrundungssatzung. Dadurch wird die städtebauliche Integration des Baugebietes in den Gesamtkontext gewährleistet.

Die geplanten Nutzungen lösen keine bodenrechtlichen Spannungen aus und sind mit den umliegenden Nutzungen verträglich. Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Der mit der Ausweisung eines Baugebietes verbundene Eingriff in die natürlichen Schutzgüter ist gering und kann durch die Ausweisung von direkt in dem Baugebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen noch abwägungskonform kompensiert werden. FFH- und Landschaftsschutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1 : 500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist zusammen mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bestandteil dieser Satzung.

9 HINWEISE

9.1 Freiflächenplan

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

9.2 Grundwasser/Baugrund

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

9.3 Archäologische Funde

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

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

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

Sollten tatsächlich archäologische Objekte durch eine Prospektion bekannt oder bei Bauarbeiten 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. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauträger/ Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

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

9.4 Vermeidung von Schadstoffeinträgen

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

9.5 Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

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

9.6 Schutz des Mutterbodens

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