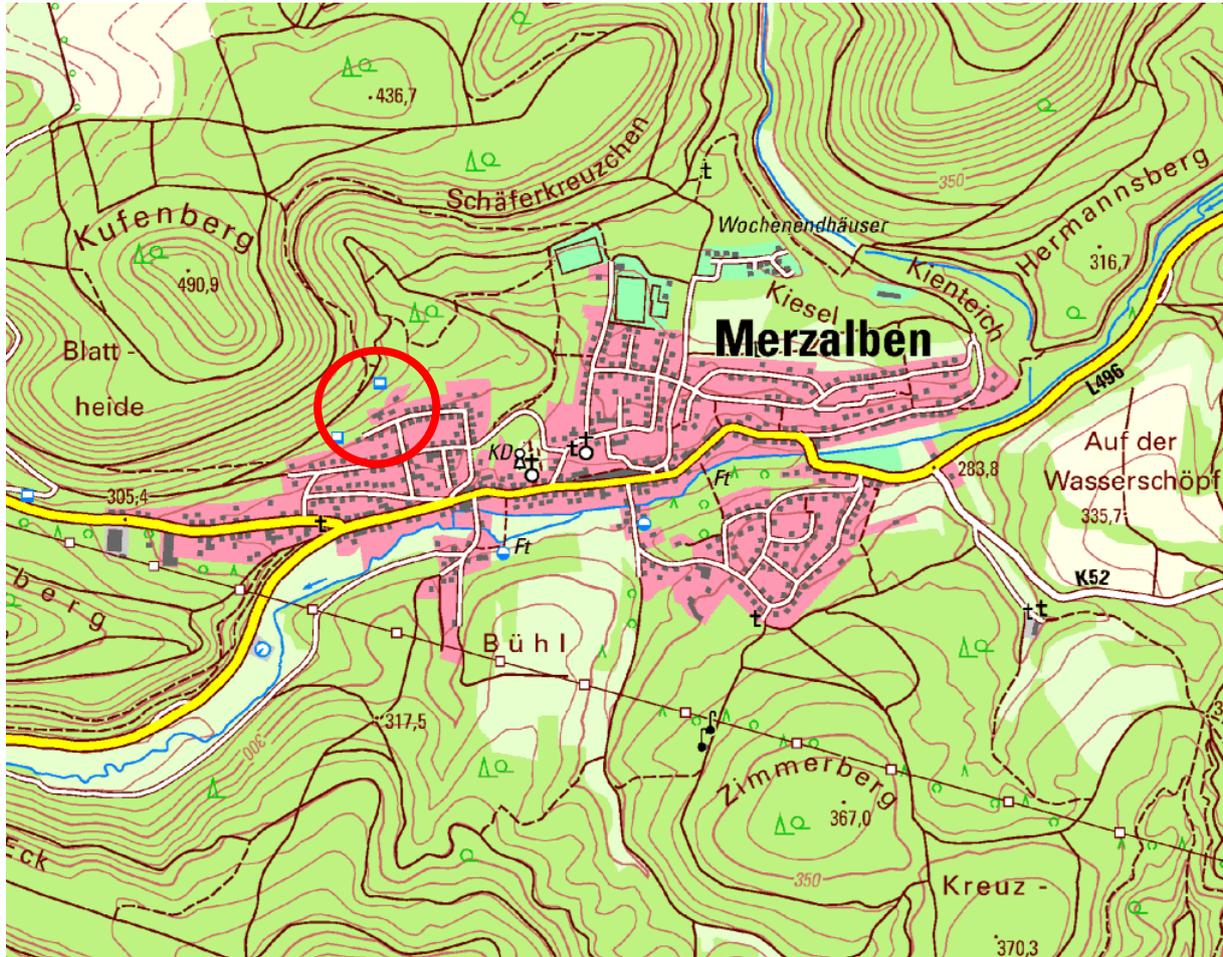


# Ortsgemeinde Merzalben

## Bebauungsplan gem § 13a BauGB

### „Tannenstraße“



**Textliche Festsetzungen**

**23.01.2024**

ENTWURF

*Beteiligungsexemplar*

*gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB*

Erstellt durch die WVE GmbH Kaiserslautern

M. Sc. H. Leidecker

**WVE**  
GmbH  
Kaiserslautern

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (**Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG**) vom 06.10.2015, (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG**) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (**Abstandserlass Rhld.-Pf.**), (Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

- **Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 413)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S.502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG)** vom 25.07.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG)** vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- **DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung** Ausgabe Juli 2002, **Beiblatt 1: Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung** Ausgabe Mai 1987 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** Ausgabe November 1989 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, aktuelle Form DIN 4109-5 vom August 2020
- **DIN 45 691 Geräuschkontingentierung in der Bauleitplanung** Ausgabe Dezember 2006 Normausschuss Bauwesen im DIN Deutsches Institut für Normung e.V. Vertrieb: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
- **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Banz AT 08.06.2017 B5)
- **16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung** vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- **18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644)
- **VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen** Ausgabe August 1987
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): **Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen** vom 06.11.2003
- **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)** Ausgabe 2006, korrigierter Nachdruck Mai 2012.

## I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird in dem mit **WA 1** und **WA 2** gekennzeichneten Bereichen gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**Zulässig** sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- und nicht störenden Handwerksbetriebe.

**Nicht zulässig** (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- und Tankstellen.

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

#### 2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im im Bereich **WA1** mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist im im Bereich **WA2** mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

#### 2.2. Maximale Zahl an Vollgeschossen / Trauf- und Firsthöhen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 LBauO RLP wird die maximale Zahl der Vollgeschosse in dem mit **WA 1** gekennzeichnetem Bereich auf III, in dem mit **WA 2** gekennzeichnetem Bereich auf II festgesetzt.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen werden maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt.

In den mit **WA 1** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 12,00 m festgesetzt.

In den mit **WA 2** bezeichneten Bereichen wird die Traufhöhe mit 8,50 m festgesetzt.

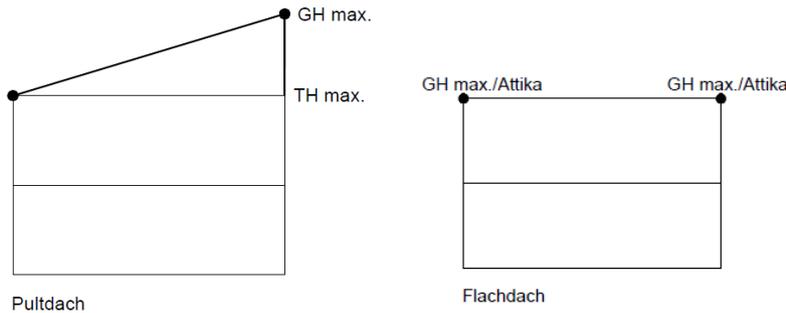


Abbildung 1 Defintion der Trauf- und Gebäudehöhen nach Dachformen (eigene Darstellung)

In dem mit **WA 1** bezeichneten Bereich ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 14,50 m festgesetzt.

In dem mit **WA 2** bezeichneten Bereich ist die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 11,00 m festgesetzt.

Bezugspunkte für die Trauf- und Gebäudehöhen sind die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte auf dem tatsächlichen Geländeniveau. In dem mit **WA 1** bezeichneten Bereich ist dieser auf + 305 m NHN, in **WA 2** ist dieser auf +309 m NHN festgesetzt.

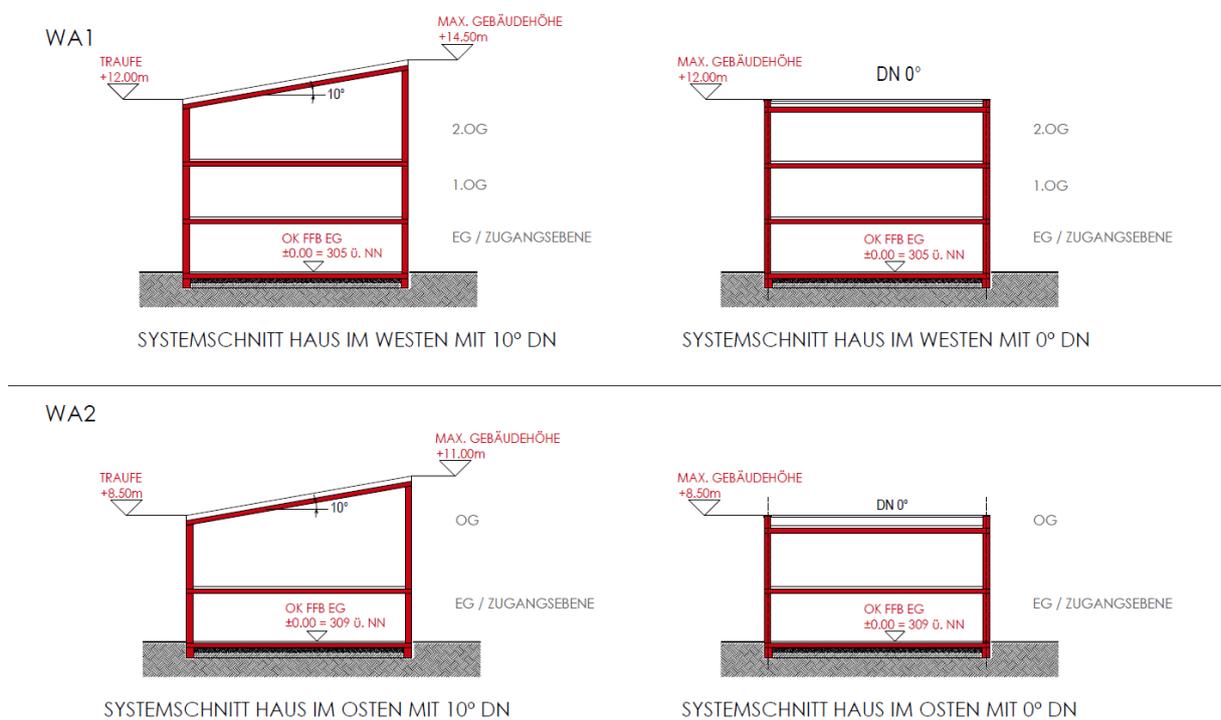


Abbildung 2 Systemechnitte WA 1 und WA 2 (nachrichtlich von Architektin übernommen)

### **3. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem mit **WA 1 und WA 2** bezeichneten Bereichen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße (Wohnstraße) ist ebenso wie die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze gemäß Planeintrag festgesetzt.

Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht zulässig ist jedoch die Grenzbebauung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bauplätze in dem als WA festgesetzten Gebiet; von der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Nebenanlagen, die hier nicht aufgeführt sind (z.B. Gartenlauben), sind von dieser Regelung ausgenommen.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig sind.

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen im Bestand werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

### **6. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

Für erforderliche Leitungen außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind für die entsprechenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte Flächen im Rahmen der Bodenordnung zu bestellen.

## 7. Landespflegerische Festsetzungen

### **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)**

#### **M3 – Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren, unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Gartenflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen und durchwurzelbaren Materialien anzulegen. Gestaltungselemente aus mineralischem Substrat wie z.B. Steinen, Kies, Schotter (s.g. Schottergärten) sind somit nur zulässig, wenn sie eine untergeordnete Rolle in der Gartengestaltung einnehmen. Steinhabitate für Mauereidechsen sind hiervon ausgenommen.

Mindestens 20% der Gartenflächen sind naturnah zu gestalten und mit entsprechenden Strukturen zur Bildung von Lebensräumen für die Mauereidechse zu versehen. Hier ist die Anpflanzung von blütenreichen Regio-Saatgutmischungen zur Bildung von Hochstaudenfluren für die heimische Fauna vorzusehen. Diese Flächen sind bereichsweise mit den Raupen- und Nektarfutterpflanzen wie in den Hinweisen dargelegt, anzusäen.

Mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer standortgerechten Strauchpflanzung anzulegen. Diese können auch im Bereich der naturnahen Gartenflächen angepflanzt werden. Bei einem Erhalt eines Teiles der vorhandenen Gehölzstrukturen können diese hierfür angerechnet werden.

Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei einem Erhalt von vorhandenen Laubbäumen können diese hierfür angerechnet werden.

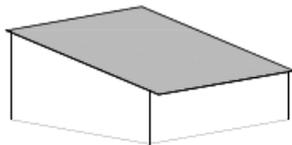
Bei der Auswahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass eine starke Verschattung der Eidechsenersatzhabitate vermieden wird.

Auf die Ergänzenden Angaben zu Vegetationsflächen / Pflanzgrößen / Pflanzdichte, zu den Nahrungspflanzen für bedeutsame Schmetterlinge sowie zur Freiflächengestaltung im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

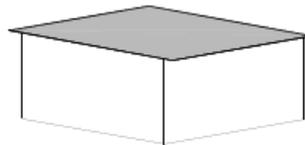
## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 8 UND § 88 LBAUO I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)**

### **1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden.



Pultdach



Flachdach

Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

### **2. GESTALTUNG DER PARKPLÄTZE, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND FUSSWEGE**

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Der Abflussbeiwert darf einen Wert von 0,8 nicht überschreiten. Auf die grünordnerische Maßnahme **M1** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

### **3. GESTALTUNG DER STÜTZMAUERN UND TERRASSIERUNGSELEMENTEN**

Bei der Anlage von Terrassierungselementen bzw. (Stütz)Mauern im straßenseitigen Bereich des Wohngebietes (entlang der Tannenstraße und des Parkplatzes) sind naturnahe Materialien (z.B. Findlinge, Gabionen, sandsteinfarben eingefärbte Bauteile) zu verwenden. Bei der Anlage der Stützelemente ist auf die Erfordernisse zur Bildung von Lebensräumen für die Mauereidechse zu achten.

Betonbauteile oder sonstige Materialien können im sonstigen Bereich des Wohngebietes verwendet werden. Diese sollten durch eine Bepflanzung aus Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorgelagerte Heckenbepflanzung eingegrünt werden, insofern eine direkte Sichtbeziehung zu diesen von der Tannenstraße aus möglich ist.

Auf die grünordnerische Maßnahme **M4** sowie die Hinweise zum Einbau von reptiliengerechten Gabionenmauern im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

## **B HINWEISE**

### **B 1 Allgemeine Hinweise**

- 1.1 Die bei dem Bauaushub anfallenden Erdmassen sollten nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken verwertet und landschaftsgerecht modelliert werden.
- 1.2 Oberboden (Mutterboden) ist getrennt abzunehmen, seitlich zu lagern, in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 1.3 Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Auf § 202 BauGB "Schutz des Mutterbodens" und auf die DIN 18915, Blatt 2, "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", sowie die DIN 19731 wird ausdrücklich hingewiesen.

- 1.4 Bei der Gebäudeplanung ist die Anlage zur "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000, Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Grundlage Fassung 1998" zu berücksichtigen.
- 1.5 Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997 -1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

#### **1.7 Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen:**

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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

#### **1.8 Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

## **B 2 Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch 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. Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
- 2.2 Absatz 2.1 und 2.2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 (§ 21 Denkmalschutzgesetz RLP – Verursacherprinzip).

## **B 3 Hinweise zu Abfallbeseitigung**

- 3.1 Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) sind zu beachten. Organoleptisch auffallende Boden-massen, auftretende Bauschuttanteile sowie Abfall- und Störstoffe sind zu separieren und getrennt zu entsorgen.

Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25 und 26 wird verwiesen. Die in diesen Arbeitshilfen enthaltenen Anforderungen zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten. Weitergehende Informationen zur Entsorgung von Bauabfällen können dem Leitfaden Bauabfälle des Landes Rheinland-Pfalz entnommen werden.

## B 4 Hinweise zur Entwässerung

- 4.1 Die Ableitung von Drainagewasser in Gewässer oder in das Kanalisationsnetz ist nicht gestattet.
- 4.2 In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden. Die Vernässung angrenzender Gebäude ist auszuschließen.
- 4.3 Die Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Privatflächen in Zisternen deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist, wird empfohlen.
- 4.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Die Entwässerung ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Rodalben abzustimmen.

## B 5 Hinweise zur Klimaanpassung

- 5.1 Den Bauherren wird empfohlen, bei einer energetischen Zusatznutzung der Dachflächen Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zu errichten. Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen auf den Dächern sind grundsätzlich zulässig und werden begrüßt. Ebenso ist die Niederbringung von Erdwärmesonden grundsätzlich zulässig.
- 5.2 Den Bauherren wird empfohlen Maßnahmen zur Klimaanpassung zu treffen, hierzu gehört u.a. die Vermeidung von Hitzestress und Überhitzung von Flächen. Helle sonnenexponierte Flächen heizen sich weniger stark auf als dunkle, die aufgeheizten Flächen erwärmen die Luft, die mit diesen Flächen in Kontakt kommt und strahlen Wärme im langwelligen Bereich ab. Um ein erhöhtes Aufheizen von Fassaden- und Dächern zu vermeiden, sollten helle Baumaterialien (z.B. Albedo-Ziegel) verwendet werden. Auch bei der Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätze sollten ~~ausschließlich~~ helle Materialien verwendet werden.
- 5.3 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. im Bereich des WA 1 und WA 2 mit einem Neigungswinkel von bis zu 20° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat je nach Dachneigung mind. 10 cm zu betragen (Herstellerangaben sind zu beachten). Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist eine extensive Dachbegrünung mit einheimischen Arten vorzusehen. Diese Rückhaltungsmöglichkeit kann für die Bereitstellung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden. Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung, Belichtung und zur Stromerzeugung, dem entgegenstehen. Flächige Anlagen zur Energiegewinnung können mit einer Dachbegrünung bei einer entsprechenden Dachneigung kombiniert werden. Auf die grünordnerische Maßnahme **M5** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.
- 5.4 Im gesamten WA-Gebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer

insgesamten Erzeugungsleistung von mind. 2 kWp auszustatten. Auf eine hinsichtlich der Ertragsleistung der Anlagen optimierte Gebäudestellung ist zu achten. Die Verpflichtung wird auch erfüllt, wenn auf anderen baulichen Anlagen auf einem Grundstück die geforderte Erzeugungsleistung erreicht wird. Anstelle der Photovoltaikmodule zur Solarstromerzeugung können ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren installiert werden. Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll und zulässig. Auf die grünordnerische Maßnahme **M6** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

- 5.5 Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind. Eine flächige Ausstrahlung von Wänden bzw. Fassaden und Gehölzbeständen ist nicht zulässig. Die Beleuchtungsdauer ist durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit zu begrenzen. Auf die grünordnerische Maßnahme **M2** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

## B 6 Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Zur Sicherung der nachfolgend aufgelisteten 6.1. und 6.2. Artenschutzrechtlichen Erfordernisse gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 und § 44 ff BNatSchG ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Merzalben und dem Grundstückseigentümer zu schließen. Dieser muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

### 6.1 CEF-Maßnahme: Anlage eines Ersatzlebensraums für die Mauereidechse

Zur Herstellung der Verkehrssicherheit erfolgt die Entnahme von gefährdenden Bäumen im Waldbereich um das Plangebiet. Die im Zuge der forstlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen entstandene Waldrandfläche ist buchtenreich, mit gehölzfreien Arealen und mosaikartig strukturiert als Ersatzlebensraum für Eidechsen anzulegen. Die Fläche ist mit einer Mindestgröße von rd. 2.950 m<sup>2</sup> auszuweisen. Folgende Maßnahmen sind u.a. auf der Fläche umzusetzen:

- Belassen von Gehölzbeständen, Baumtorsos, Totholz und Wurzelstubben als Verstecke bzw. vertikale Strukturen im Rahmen der Fällungsarbeiten und in Absprache mit einem Fachgutachter
- Anlage von drei Steinstrukturen im Winterhalbjahr vor Beginn von Baumaßnahmen als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte mit angrenzenden Sandflächen und Totholzhaufen zur Erhöhung der Habitatkapazität in gehölzfreien Arealen
- Entwicklung von mageren Vegetationsstandorten durch Sukzession als Nahrungshabitat, Ansaat der Raupen-Nahrungspflanze des Dukatenfalters auf Teilbereiche der Fläche,
- Einzäunung des Ersatzhabitats zur Vermeidung einer frühzeitigen Besiedlung und ggf. auch zum Schutz vor Einwanderungen in das Arbeitsfeld während der Bauarbeiten

- Durchführung einer reptilienverträglichen Pflege der Habitatfläche mit sporadischer Entfernung von aufkommenden Gehölzen für die Dauer der Baumaßnahmen und für mind. ein weiteres Jahr nach Anlage der Gartenflächen. Entfernung von verschattenden Gehölzen alle 5 Jahre.

Um die Wirksamkeit des Ersatzhabitats zu überprüfen und ggf. bei ungünstigen Habitatbedingungen nachsteuern zu können sowie zur Einhaltung der aufgestellten Maßnahmen ist ein Monitoring vorzusehen.

Auf die Vermeidungsmaßnahme **M7** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

6.2 Zum Schutz der Mauereidechse während der Bauarbeiten sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Vergrämung bzw. Umsetzung von Eidechsenindividuen aus den Eingriffsbereichen in die Ersatzhabitats vor Beginn der Baumaßnahmen
- Abgrenzung des Baufeldes durch einen reptiliensicheren Zaun für die Dauer der Baumaßnahmen

Auf die Vermeidungsmaßnahme **M8** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

6.3 Die Rodung von Gehölzbeständen sowie der Abriss der Gebäude ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

Auf die Vermeidungsmaßnahme **M9** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

6.4 Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H. Doppler, W. Heyen, D & Rössler, M. (2012)).

Auf die Vermeidungsmaßnahme **M10** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

6.5 Vermeidung der Lagerung von Grünschnitt- bzw. Komposthaufen im Plangebiet. Gegebenenfalls Entfernung von Grünschnitt- und Asthaufen (potenzielle Ruhestätten und Eiablagestandorte der Ringelnatter) im Plangebiet vor Beginn von Erschließungs- und Bauarbeiten und außerhalb des Zeitraums der Eiablage und Winterruhe der Ringelnatter. Die Entfernung ist daher nur zwischen Mitte April bis Ende Juni durchzuführen.

Auf die Vermeidungsmaßnahme **M11** im Fachbeitrag Naturschutz wird verwiesen.

## **B 7 Hinweise zu Anpflanzungen**

7.1 Alle Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen von Gehölzen hat soweit nicht zwingende Gründe dagegensprechen nach den FLL- Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Ausgabe 2010 bzw. deren Fortschreibung zu erfolgen.

7.2 Bei der Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die vorhandenen und geplanten Baumstandorte und Vegetationsflächen zu berücksichtigen.

7.3 Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden

technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- 7.4. Bereiche für Müllbehälter und ähnliches sind gegen Sicht abzuschirmen. Hierfür können z.B. Palisaden aus naturnahen Materialien und/oder Bepflanzungen, vorzugsweise aus einheimischen Arten, verwendet werden. Auf die Grünordnerische Maßnahme **M3** im Fachbetrag Naturschutz wird verwiesen.

## 7.5 Pflanzliste

### Artenauswahl Baumpflanzungen

#### Baumarten II. Ordnung (Klein-/Schmalkronige Bäume)

Acer campestre i. V. Sorten	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Betula pendula 'Fastigiata'	Birke
Malus triloba	Zierapfel
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

#### Obstgehölze (Auswahl)

Zwergapfelsorten	Alkemene*
	Cactus*
	Galina*
	Delgrina*
Zwergbirnensorten	Luisa*
	Helenchen*
Zwetschge	Hauszwetschge*

## Artenauswahl Strauchpflanzungen

### Standortheimische Straucharten

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche (Heckenpflanze)
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster (Heckenpflanze)
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes spec	Johannisbeere
Rosa canina	Hecken-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Artenauswahl Kletterpflanzen

#### Selbstklimmer

Parthenocissus tricuspidata Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

#### Gerüstkletterpflanzen

Clematis Hybr.	Waldrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera heckrottii	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen

