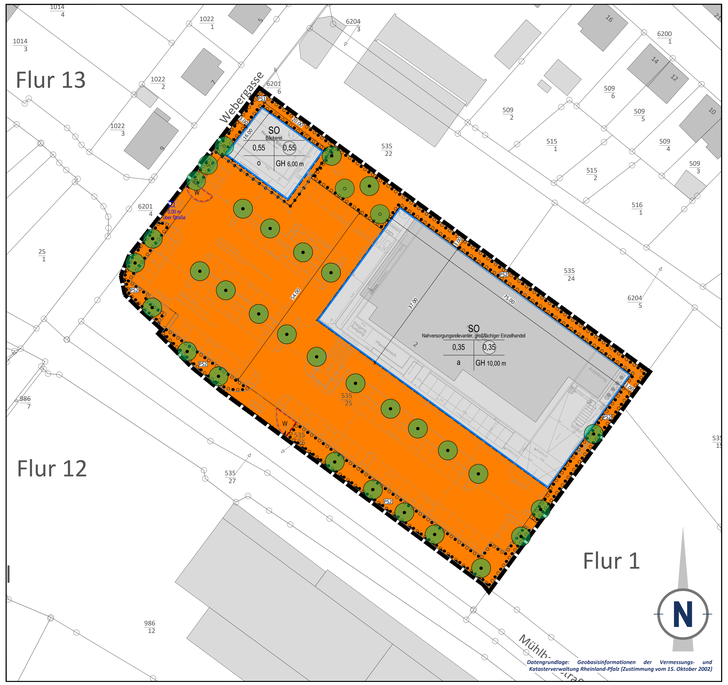
B E B A U U N G S P L A N

" MÜHLBACHTAL - 12. ÄNDERUNG ", STADT NASTÄTTEN



PLANZEICHEN nach der PlanzV

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

SO Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel

SO Bäckerei — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Bäckerei

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

0,35* — Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß

0,35* — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

GH 10,00 m* — Gebäudehöhe in Meter über dem Bezugspunkt, als Höchstmaß

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

a — Abweichende Bauweise

o — Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Überbaubare Grundstücksflächen

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

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a), Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

PS — Pflanzstreifen

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

15. **Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Zweckbestimmung: Stellplätze

W — Zweckbestimmung: Werbeanlagen

5,00 m über Straße — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen der Gebäudehöhe nach Koordinaten (ETRS89.UTM-32N): X= 417973.5197, Y= 5561634.5241

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

15,00* — Maßangaben in Meter

16. **Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

39* — Gebäude für die Wirtschaft oder Gewerbe mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

535* / 25 — Flurstücksnummer

17. **Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft)**

SO Bäckerei	Art der baulichen Nutzung: Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Bäckerei	
0,55 / 0,55	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ, als Höchstmaß
o / GH 10,00 m	Zulässige Bauweise: Offene Bauweise	Gebäudehöhe in Meter, als Höchstmaß

* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!

STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	8.667	0,87	100,00
Baufläche gesamt: Sonstige Sondergebiete	8.667	0,87	100,00

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel" (gem. § 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet zulässig:

- Großflächige Lebensmitteldiscounter ausschließlich für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Nastätten hierzu gehören:
  - Nahrungsmittel (inkl. Genussmittel und Getränke)
  - Drogeriewaren / Kosmetikartikel (d.h. im Wesentlichen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Drogerieartikel, Putz- und Reinigungsmittel, Waschmittel, Parfümerieartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren; im Einzelfall auch medizinische und orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf)
  - Weitere Sortimente sind auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,1590 Vfz.

Die Mindestverkaufsfläche der im Plangebiet zulässigen großflächigen Lebensmitteldiscounter muss mindestens 950 m² betragen.

Weiterhin im SO1 zulässig sind:

- Untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. DHL-Packstationen),
- Dem Lebensmitteldiscounter zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2 „Bäckerei" (gem. § 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird als Zweckbestimmung für das Sondergebiet SO2 „Bäckerei" festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind in dem Sondergebiet zulässig:

- Bäckerei-Café mit Backwarenverkauf, Bistro, Imbiss sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und gastronomischen Flächen.

Zulässig ist eine Verkaufsflächenzahl (Vfz) von 0,1023 Vfz.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die gastronomischen Flächen (inklusive Freisitzflächen) sowie Kunden-Toiletten eines Bistros/Imbisses/Bäckerei-Cafés nicht bei der Ermittlung der Verkaufsflächenzahl anzurechnen sind.

Weiterhin im SO2 zulässig sind:

- Dem Betrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung,
- Freisitzflächen als Teil der gastronomischen Flächen,
- Stellplätze und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

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

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Sondergebiet SO1:

Für das Sondergebiet SO 1 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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.

Sondergebiet SO2:

Für das Sondergebiet SO2 wird eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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.

1.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Sondergebietes SO1 „Nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel" wird auf 0,35 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des Sondergebietes SO2 „Bäckerei" wird auf 0,55 festgesetzt.

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

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Bestandshöhe der Webergasse an der als „Bezugspunkt" bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32 - siehe Planeintrag) bestimmt.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (GHmax) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage bzw. dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Gebäuden (bei Flachdächern inklusive Attika) ohne technische Aufbauten.

Die maximale Gebäudehöhe wird demnach für das Sondergebiet SO1 „Nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel" auf 10,00 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird für das Sondergebiet SO2 „Bäckerei" auf 6,00 m festgesetzt.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 dürfen technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Für das Sondergebiet So 1 „Nahversorgungsrelevanter, großflächiger Einzelhandel" wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert: Analog zur offenen Bauweise sind Grenzabstände einzuhalten, jedoch unterliegen Gebäude keiner Längenbeschränkung.

Für das Sondergebiet „Bäckerei" wird die offene Bauweise festgesetzt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandflächen sind dabei zwingend einzuhalten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Sonstige Nebenanlagen, wie Standplätze für Einkaufswagen, Wertstoff- und Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze, etc. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, sowie untergeordnete nicht störende gewerbliche Nutzungen (z.B. DHL-Packstation) sind im gesamten Baugebiet mit Ausnahme der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Ansichtsfläche je Ansichtsseite von 1,50 m² sind auch außerhalb der Baufenster und der festgesetzten Bereiche mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90) auf den Baugrundstücken zulässig. (Vgl. weiter Festsetzungen unter 3.3).

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

Stellplätze sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind allgemein nicht zulässig. Überdachte Stellplätze sind nur in Verbindung mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig. Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO innerhalb der gesamten Fläche für Stellplätze sowie den festgesetzten Baufenstern zulässig.

1.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.

Die Zufahrten auf das Grundstück erfolgen über die festgesetzten Einfahrtsbereiche.

1.6 Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1.7 Pflanzstreifen PS1

Innerhalb des Bereiches des Privaten Pflanzstreifen PS1 ist eine zweireihige Heckenbepflanzung beabsichtigt und einzuhalten. Insbesondere folgende Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Pflanzabstände mit 1,5 x 1,5 m vorzusehen. Es sind Straucharten aus der beiliegenden Pflanzempfehlungsliste zu verwenden. Sofern ein evtl. vorhandener Strauch auf privater Grundstücksfläche dauerhaft erhalten wird, wird dieser auf die festgesetzte Pflanzverpflichtung angerechnet.

Hinweis: Bei der Umsetzung der obenstehenden Pflanzfestsetzung ist auf die in dem betroffenen Bereich vorhandenen Bäume Rücksicht zu nehmen. Die Heckenbepflanzung ist in deren Nahbereich nur vorzunehmen, sofern hierdurch keine Gefährdung der Bestandsbäume ausgeht.

1.8 Pflanzstreifen PS2: Pflanzbindungen - Erhalt von Bäumen-

An den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bezeichneten Pflanzstreifen PS2 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

1.9 Anpflanzen von Bäumen

An den im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bezeichneten Standorten sind standortgerechte, großkronige Laubbäume (Hochstamm, STU 14-16 cm, z.B. *Acer platano-ides, Acer pseudoplatanus)* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene, standortgerechte Laubbäume sind auf die Pflanzpflicht anzurechnen.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

1.9.1 Stellplatzbegrünung

Pro acht PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, STU 14-16 cm, z.B. Acer platanoides, Acer pseudoplatanus) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene, standortgerechte Laubbäume sind auf die Pflanzpflicht anzurechnen.

Hinweis: Erforderliche Pflegemaßnahmen sind auf den gesetzlich vorgegebenen Zeit-raum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

2 Pflanzempfehlungslisten

Im Folgenden sind einige Pflanzen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Die Gliederung geschieht nach den Gesichtspunkten der nachbarrechtlichen Grenzabstände.

Bäume (Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher (verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

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

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

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

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stell-plätze, Fahrradstellplätze, Müllabhollflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstell- oder Parkflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Split oder Vergleichbares) sind innerhalb der Grundstücksfläche unzulässig.

Mindestens 30 % dieser Flächen sind dabei mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene, standort-gerechte laubgehölze können hierauf angerechnet werden.

3.3 Werbeanlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht,
- Leuchtwerbung in Form von Himmelsstrahlern (sog. Skybeamern) bzw. lichtstarken, bündelnden Werbescheinwerfern.
- Werbeanlagen an Bäumen und Grundstücksmauern.

Weitere Bestimmungen zu Werbeanlagen:

- Werbeanlagen an Fassaden in Form von Bannern, Plakaten und Ansichtsvitrinen, darüber hinaus sind je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) maximal zwei Firmenlogos als Wandlogo an der Fassade eines Gebäudes (einschließlich Giebeldreieck) zulässig, müssen sich jedoch dem Gebäude unterordnen und dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- Werbeanlagen bzw. nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Ansichtsfläche je Ansichtsseite von 1,50 m² sind auch außerhalb der Baufenster und der festgesetzten Bereiche mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90) auf den Baugrundstücken zulässig. Eine Errichtung von Werbeanlagen und wegweisenden Beschilderungen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist grundsätzlich unzulässig.
- Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen sind in den Sondergebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt:

- Ansichtsvitrinen sind bis zu einer Gesamtgröße von 10,0 m² Ansichtsfläche zulässig.
- Die maximalen Einzelhöhen von Fahnen beträgt 7,50 m. In Reihe gestellte Fahnenmaste müssen gleichmäßige Abstände aufweisen und sich in Masthöhe sowie Höhe und Format der Aufhängung entsprechen.
- Je Gewerbeobjekt (Nutzungseinheit) ist maximal eine Werbeanlage in Form eines Werbepylons, einer Werbestele, einer Standfahne oder ähnlichem mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und einer Ansichtsfläche je Ansichtsseite von maximal 17,00 m² zulässig. Ihr Abstand vom öffentlichen Straßenraum muss mindestens 1,00 m betragen.

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

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Mülbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen bzw. in geeigneter Weise zu umpflanzen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (§ 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 49 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 213 BauGB)

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

Baugrund

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.

Es werden objektbezogene Bodenuntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Schutz des Oberbodens

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) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.

Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur gründnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Grüngestaltung und Grenzabstände

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

Bäume (ausgenommen Obstbäume):

- *sehr stark wachsende Bäume: 4,00 m*
- *stark wachsende Bäume 2,00 m*
- *alle übrigen Bäume 1,50 m*

Obstbäume:

- *Wahnussämlinge 4,00 m*
- *Kernobst, stark wachsend 2,00 m*
- *Kernobst, schwach wachsend 1,50 m*

Straucher (ausgenommen Beerenobststräucher):

- *stark wachsende Straucher 1,00 m*
- *alle übrigen Straucher 0,50 m Beerenobststräucher:*
- *Brombeerstrauchen 1,00 m*
- *alle übrigen Beerenobststräucher 0,50 m*

Hecken:

- *Hecken bis zu 1,0 m Höhe 0,75 m*
- *Hecken bis zu 1,5 m Höhe 0,50 m*
- *Hecken bis zu 2,0 m Höhe 0,75 m*
- *Hecken über 2,0 m Höhe einen um das Maß der Mehrhöhe größeren Abstand als 0,75 m*

Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) sind erforderliche Rodungs- sowie Pflegemaßnahmen auf den gesetzlich vorgegebenen Zeitraum Oktober bis Februar zu beschränken. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in begründeten Fällen Ausnahmen möglich.

Allgemeine Hinweise zum 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-Vor-schriften (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.

Anderenfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Tiefwurzelbarren) zu treffen.

Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgunganlagen hinzu-weisen.

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

Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und -Bergbau Rheinland-Pfalz für den Bereich der Stadt Nastätten das Radonpotenzial nicht bekannt.

Bereits bei mäßigem Radonpotenzial, vor allem bei guter Gasermeabilität des Bodens, wird aber ein der Radonsituation angepasstes Bauen empfohlen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sollten die Information liefern, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeitraumen sehr stark schwankt.

Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können ausgefähige Messergebnisse erzielt werden, Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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;
- Radonsperrfolie, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Plätzierung 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.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für Fragen zu baulichen Maßnahmen zur Radonprävention kann man sich an das Landesamt für Umwelt wenden (Radon@lfu.rlp.de).

Archäologische Funde

Die folgenden Punkte sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wird der Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Der Vorhabenträger ist auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hinzuweisen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per Email über landesarchaeologieobere@gdke.rlp.de oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen. Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen dürüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach § 33 Abs. 1 Nr 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind. Unabhängig von dieser Forderung ist der Vorhabenträger sowie die ausführenden, vor Ort eingesetzten Firmen bezüglich der Melde-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden und Befunden an die Bestimmungen gemäß§§ 16 - 21 DSchG RLP gebunden.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit dieser, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff.) 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.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen - außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Alternative ist vor Durchführung der Beseitigungsmaßnahmen eine fachlich qualifizierte Begutachtung der Tiefbäume erforderlich, um einen Konflikt sicher auszuschließen.

Altlasten

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass der überplante Bereich die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartierte Altablagerung mit der Erhebungsnummer 141 07 092 - 0215, Ablagerungsstelle Nastätten, Palmengärten, erfasst.

Im Zuge des Neubaus des ALDI-Marktes wurden in diesem Bereich durch das Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zerfaß, Bodenuntersuchungen durchgeführt und die daraus gewonnen Erkenntnisse in einem Bericht unter dem Datum vom 30.03.2001 zusammengestellt. Danach ergaben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein umweltrelevanter Inhaltsstoffe. Aus diesem Grund ist dieser Bereich im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz als nicht altlastverdächtig eingestuft.

Anstehende Erd- und Gründungsarbeiten sollten durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Bodengutachter begleitet werden.

Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl. V. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte An