



# Ortsgemeinde Queidersbach

## Bebauungsplan

### „Seniorenquartier Ortsmitte“

nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

## Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG**  
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

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 in Kaiserslautern: alle Partner  
Sitz in Mannheim: Peter Riedel



### Auftraggeber

---

Planungsbüro Markus Folz  
Barbarossastraße 21a  
66851 Queidersbach

### Ansprechpartner

---



Ortsgemeinde Queidersbach  
Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl  
Abteilung 4 – Bauen und Umwelt  
Kaiserstraße 49  
66849 Landstuhl

### Erstellt durch

---



#### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert  
Julia C.M. Biwer, M.Sc.  
Christine Lange, M.Sc.

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 April 2025



In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

#### **1.1. SO = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflege“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sonstige Sondergebiet „Seniorenpflege“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Seniorenpflege einschließlich zugeordneter Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen.

Zulässig im Rahmen der vorstehend aufgeführten Zweckbestimmung sind:

- die Errichtung einer Sozialstation mit Tagespflege und ambulant betreuter Wohngruppe,
- die Errichtung von Anlagen des betreuten Wohnens,
- die für den Zweck der Seniorenpflege notwendigen medizinischen, therapeutischen und betriebstechnischen Ergänzungseinrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, das den vorstehend aufgeführten Anlagen zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- aufgrund des Betriebs des Seniorenpflege erforderliche Stellplätze.

#### **1.2. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

##### **1.2.1. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:**

- Wohngebäude.
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

##### **1.2.2. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden die folgenden, nach § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### **1.2.3. Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

##### **1.2.4. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die folgenden, nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:**

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

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

### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

### **2.2. Höhe der baulichen Anlagen ( $G_{H_{max}}$ ) (§ 16 und § 18 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

2.2.1. Die maximale Gebäudehöhe ( $G_{H_{max}}$ ) wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern inkl. Attika).

2.2.2. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ( $G_{H_{max}}$ ) darf durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) um 1,2 m überschritten werden.

2.2.3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ( $G_{H_{max}}$ ) darf auf maximal 10 % der Gebäudefläche durch technische Aufbauten / Aufzuganlagen um maximal 1,5 m überschritten werden.

## **3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

3.1. Im Bereich der Nutzungsschablone des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege“ wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 2 als offene Bauweise festgesetzt: Zulässig sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.

3.2. Im Bereich der Nutzungsschablone des Allgemeinen Wohngebietes wird die Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) ist die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise, d.h. ohne seitlichen Grenzabstand zueinander, zulässig, sofern die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 eingehalten werden.

#### **4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- 4.1.1. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 4.1.2. Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in weniger als 5,0 Meter Entfernung zur Uferlinie des Queidersbaches (in der Planzeichnung informativ durch den „Gewässerrandstreifen“ gekennzeichnet).
- 4.1.3. Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch unmittelbar an die westlich im Bereich der Nutzungsschablone des Sonstigen Sondergebietes angrenzende Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße) und nicht in weniger als 5,0 Metern Entfernung zur Uferlinie des Queidersbaches (in der Planzeichnung informativ durch den „Gewässerrandstreifen“ gekennzeichnet).
- 4.1.4. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch unmittelbar an die westlich im Bereich der Nutzungsschablone des Sonstigen Sondergebietes angrenzende Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße) und nicht in weniger als 5,0 Metern Entfernung zur Uferlinie des Queidersbaches (in der Planzeichnung informativ durch den „Gewässerrandstreifen“ gekennzeichnet).

Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen sowie Standplätze für Müllbehälter.

#### **5. Öffentliche Grünfläche „Buchsgärten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

- 5.1. In der öffentlichen Grünfläche sind „Buchsgärten“ gemäß dem Dokument „Die Buchsgärten am Dorfplatz in Queidersbach – Kompendium zur Unterstützung der Pflege und Entwicklung“ (siehe Anlage) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2. Ergänzend wird bestimmt, dass die Buchsgärten in ihrer Lage und Anordnung gegenüber der ursprünglichen Planung verändert und dass zum Schutz vor Schädlingsbefall die Buchspflanzen durch gleichwertige Pflanzen (z.B. Liguster) ersetzt werden dürfen.

#### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 6.1. Maßnahme M1 – Begrünung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet ist je vier oberirdischer und nicht überdachter Stellplätze für Pkw ein Laubbaum (Heister, Höhe 175–200 cm, siehe Pflanzliste A in Kapitel D) 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. Eine Anrechnung von Bestandsbäumen, die erhalten bleiben können, ist zulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen, die weniger als 5 m von der Uferlinie des Gewässers (Queidersbach) entfernt sind, ist unzulässig.

*Hinweis: Eine direkte Zuordnung der Hochstammplantagen zu den herzustellenden Stellplätzen sowie eine Überstellung dieser durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume sind in diesem Zusammenhang gegen Anfahren zu schützen.*

6.2. Maßnahme M2 – Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen im Sondergebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sowie Ausschluss von Schottergärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierfür sind die Flächen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste B (siehe Kapitel D) zu bepflanzen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden. Das Anpflanzen von Bäumen, die weniger als 5 m von der Uferlinie des Gewässers (Queidersbach) entfernt sind, ist unzulässig. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf das Jahr der Gebäudefertigstellung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

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

6.3. Maßnahme M3 – Extensive Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Alle Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 12 ° sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste C (siehe Kapitel D) erfolgen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten als auch statisch-konstruktiv notwendige Abstände der Dachbegrünung zu den Dachrändern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

6.4. Maßnahme M4 – Wasserdurchlässige Beläge (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

6.5. Maßnahme M5 – Insektenfreundliche Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

## 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten folgender Gleichung:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$  sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Für Schlafzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Schlafzimmer über mindestens ein Fenster an einem Fassadenabschnitt verfügen, an dem der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten wird.

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

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

#### 1.1. Dächer

1.1.1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich (begrünte) Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.

*Hinweis: Gemäß der Maßnahme M3 sind alle Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 12 ° dauerhaft extensiv zu begrünen.*

1.1.2. Für Garagen und Carports sind sowohl Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° als auch einhüftige geneigte Dächer (Pulldächer) mit einer Dachneigung bis 20° zulässig.

1.1.3. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.4. Als Materialien im Dachbereich sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind uneingeschränkt zulässig.

*Hinweis: Die Bestimmungen des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) sowie des Landesgesetzes zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) in ihren aktuellen Fassungen gelten uneingeschränkt fort.*

#### 1.2. Fassaden

Fassadenverkleidungen mit glasierten Materialien, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten / -material sind unzulässig.

### **2. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO**

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz oder einer Bepflanzung zu umgeben.

## **C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1. Hinweise zu Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig i.S.d. § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2. Hinweise zu Grüngestaltung und Grenzabständen**

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

### **3. Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 (3) LNatSchG verwiesen:

#### ▪ Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zu-lässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Vor den Abrissmaßnahmen an den vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, die potentiell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, sind diese Anlagen auf das Vorkommen besonders oder streng 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 (§ 24 (3) LNatSchG).

#### **4. Hinweise zum Schutz des Oberbodens gem. DIN 18915**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist biologisch aktiver 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) 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 wieder zu verwenden, z.B. zur landschaftsgärtnerischen Gestaltung. Ist dies nicht möglich, ist zu überprüfen, ob eine anderweitige, möglichst ortsnahe Verwendung möglich ist. Das Verbringen des Erdaushubes auf eine Deponie ist möglichst zu vermeiden.

#### **5. Hinweise zum 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.

Die Durchführung von grundstücks- bzw. objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

#### **6. Hinweise zu Bergbau / Altbergbau**

Im Bereich des Plangebietes ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Allerdings befindet sich das in Rede stehende Gebiet innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme und Lithium „Lutrina“. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma SWK Stadtwerke Kaiserslautern Versorgungs-AG, Bismarckstraße 14 in 67655 Kaiserslautern.

Zudem weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vorsorglich darauf hin, dass in der Gemarkung Queidersbach ehemals untertägiger Abbau von Kalkstein betrieben wurde. Hierzu liegen jedoch nur vereinzelte Dokumentationen. Die Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

#### **7. Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine ehemalige Tankstelle auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3779/19). Die ehemalige Tankstelle ist im Bodenschutzkataster unter folgender Reg.-Nr. erfasst:

Reg. Nr. 335 11 037-5002 ehem. Tankstelle Hauptstraße Queidersbach

Bei Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, können in der Regel bedingt durch die im Betrieb verwendeten Materialien (Öle, Treibstoffe etc.), Schadstoffverunreinigungen im Untergrund nicht ausgeschlossen werden, die gegebenenfalls die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen. Derartige ehemalige Nutzungen können als altlastverdächtig angesehen und nach Stilllegung des Betriebes kann von einem Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 i. V. m. § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen werden.

Zum Umgang hiermit wird auf die Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH sowie deren Abstimmungen mit der Fachbehörde SGD Süd, RegWAB Kaiserslautern verwiesen, deren zentrale Inhalte sich in Kapitel F. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen unter Punkt 4. Bodenschutz wiederfinden. Die nachfolgenden Berichte Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH sind zwingend zu berücksichtigen; sie sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigelegt:

- Geotechnischer Bericht – Baugrunderkundung mit geotechnischem Bericht (Stand: 30.11.2022)
- Orientierende Schadstofferkundung mit Gefährdungsabschätzung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle und einer Fahrradwerkstatt – Untersuchungskonzept (Stand: 27.10.2023)
- Schadstofferkundung mit Gefährdungsabschätzung im Bereich der ehemaligen Tankstelle und einer Fahrradwerkstatt – Untersuchungskonzept für die Detailuntersuchung (Stand: 20.02.2024)
- Umwelttechnischer Bericht zur Schadstofferkundung mit Gefährdungsabschätzung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle – Kombiniertes Ergebnisbericht zur orientierenden Untersuchung (OU) und zur Detailuntersuchung (DU) (Stand: 26.08.2024)
- Umwelttechnischer Bericht zur Schadstofferkundung mit Gefährdungsabschätzung im Bereich einer ehemaligen Tankstelle – Kombiniertes Ergebnisbericht zur orientierenden Untersuchung (OU) und zur Detailuntersuchung (DU) einschließlich der 3. Stichtagsmessung (Stand: 6.11.2024)
- Umwelttechnischer Bericht – Dekontaminations- und Freimessungskonzept (Stand: 30.01.2025)

## **8. Hinweise zu Abfallwirtschaft**

Die beim Rückbau vorhandener Gebäude anfallenden mineralischen und nicht mineralischen Abfälle (z.B. Bauschutt und Erdaushub, Baustellenabfälle etc.) 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.

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) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Am 01.08.2023 ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) in Kraft getreten. Demnach können mineralische Ersatzbaustoffe nur noch hergestellt bzw. in Verkehr gebracht und in technischen Bauwerken eingesetzt werden, wenn sie den Materialklassen der EBV entsprechen und das in der EBV vorgeschriebene Güteüberwachungssystem durchgeführt wird (u. a. Eignungsnachweis, Fremdüberwachung, werkseigene Produktionskontrolle).

Besondere Bedeutung haben hierbei die nach den Vorgaben der EBV vorzunehmende Probenahme und Analytik mit teilweise anderen als in der LAGA M20 genannten Verfahren und somit nicht vergleichbaren Ergebnissen.

Zudem sind neue Regelungen zur Bodenverwertung innerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht sowie bei der Verfüllung von Abgrabungen durch die Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum 01.08.2023 in Kraft getreten. Die diesbezüglichen Technischen Regeln (LAGA, Alex-Infoblätter) haben ihre Gültigkeit verloren und sind nicht mehr anzuwenden.

## **9. Allgemeine Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / Koordination von Leitungsarbeiten und Erschließungsmaßnahmen**

Im Hinblick auf die gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzungen 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. Eine Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl erfragt werden.

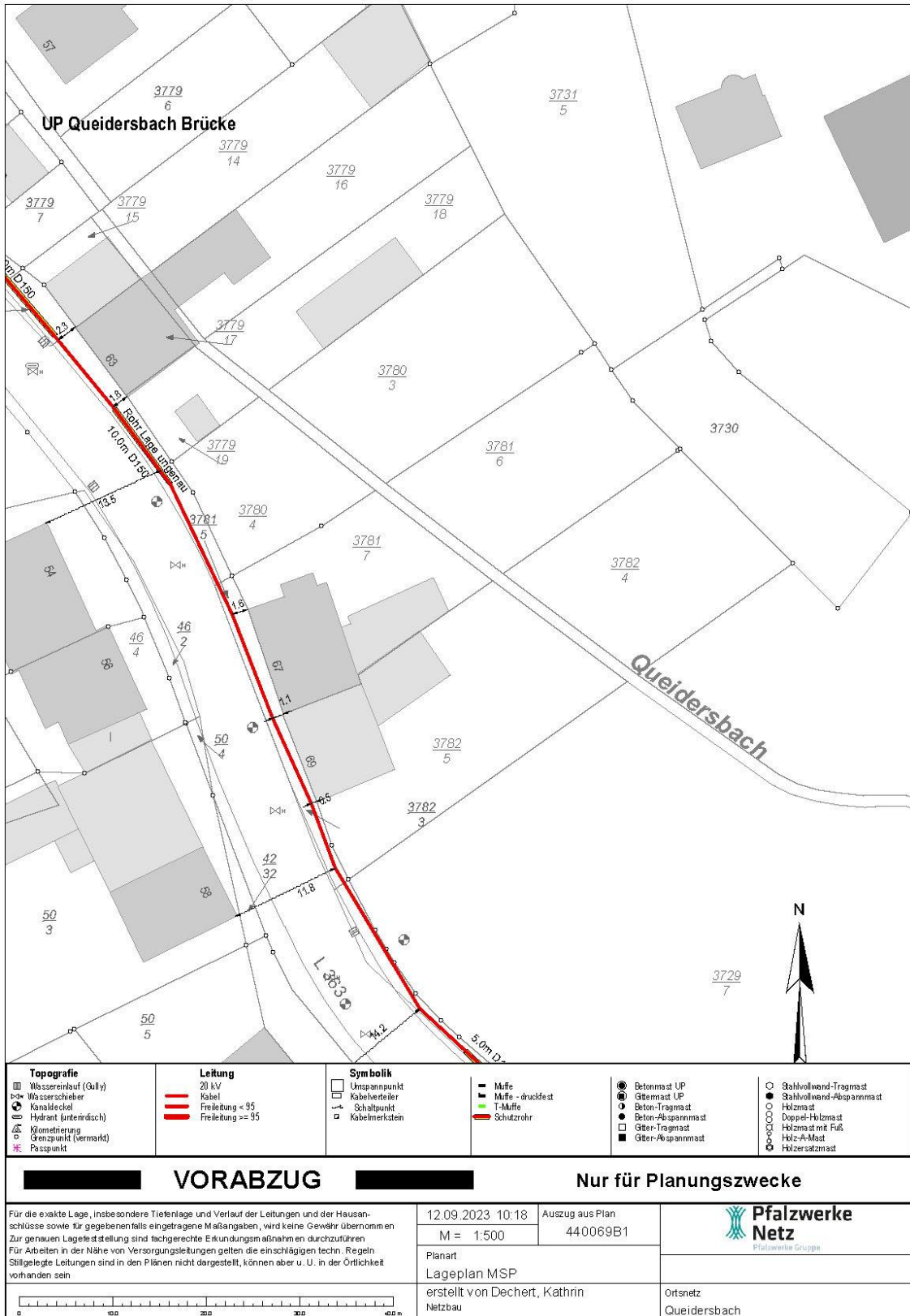
## **10. Hinweise der Pfalzwerke Netz AG**

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Demnach befindet sich eine 20-kV-Mittelspannungsleitung im an den Planbereich angrenzenden Gehweg (vgl. nachfolgender Lageplan).

Weiterhin befinden sich eine 0,4-kV-Niederspannungsleitung des Ortsnetzes Queidersbach sowie 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtung) im Bereich des Plangebietes.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Zur Abstimmung geplanter Erschließungs- und Baumaßnahmen bittet die Pfalzwerke Netz AG um frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem nachstehend aufgeführten Ansprechpartner im Unternehmen:

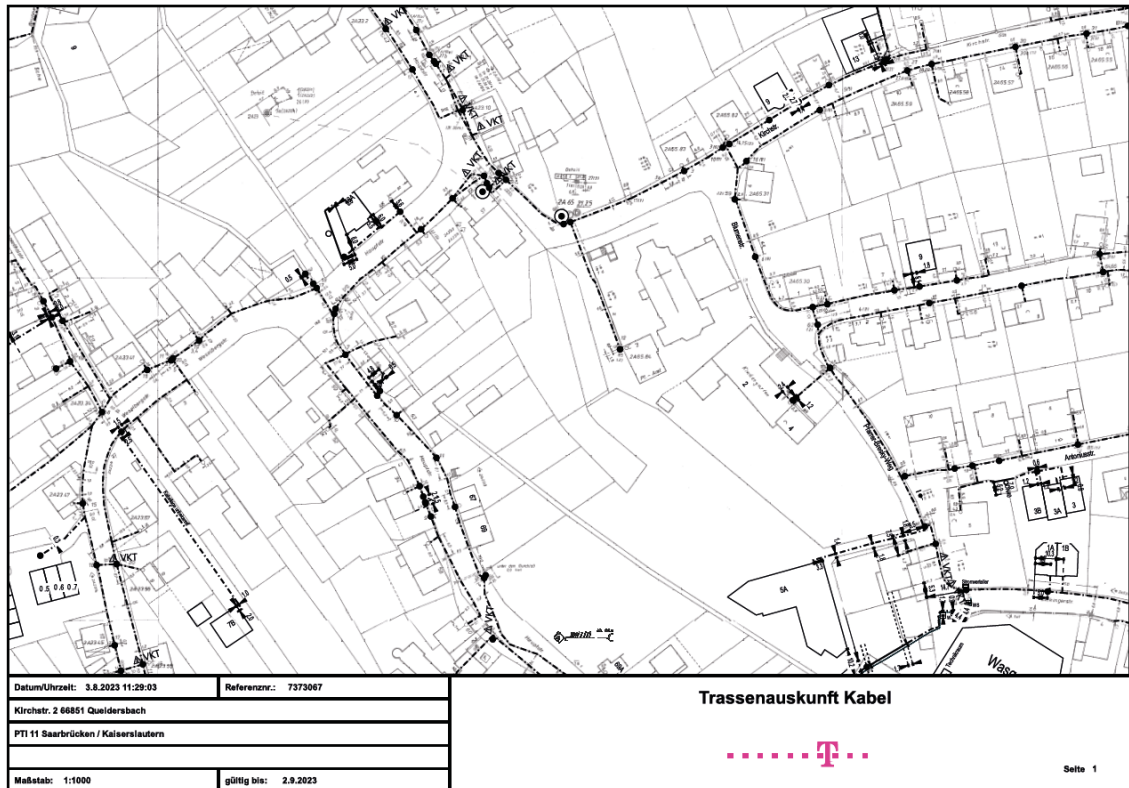
- Pfalzwerke Netz AG, Netzbau, Ortsnetzbau West, Standort Otterbach  
netzbau\_otterbach@pfalzwerke-netz.de  
Lauterhofstraße 2, 67731 Otterbach



Lageplan der Pfalzwerke Netz AG

## 11. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Im an den Planbereich grenzenden Gehweg befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.



Lageplan der Deutschen Telekom Technik GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse müssen soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Eine Planauskunft sowie die Einweisung können unter nachfolgender Adresse angefordert werden:

- Deutsche Telekom Technik GmbH  
Zentrale Planauskunft Südwest  
Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr.  
E-Mail: [planauskunft.suedwest@telekom.de](mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de)

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen um eine rechtzeitige Kontaktaufnahme. Für die Bestellung eines Anschlusses steht der Bauherrens-service unter 0800 3301903 zur Verfügung.

## **12. Hinweise im Zusammenhang mit dem DigiNetzG (Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze)**

Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist durch die Kommune stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfung trifft die Telekom Ausbauentscheidungen, welche ggf. auch negativ ausfallen können. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung von Neubaugebieten mit Telekommunikationsinfrastrukturen in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Deutschen Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 Kontakt aufgenommen wird.

### **13. Hinweise zur Hochwasservorsorge**

Bauliche Anlagen sind nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sind auch die Lage des betroffenen Grundstücks sowie die Höhe des möglichen Schadens angemessen zu berücksichtigen.

Der zukünftige Standort des Seniorenheims liegt im Bereich von Auenflächen mit Hochwasserrückhaltepotential [HoWaRüPo- Auenflächen]. Für das gesamte Plangebiet wird in den Starkregenkarten des Landes eine Gefährdung durch Überschwemmungen in Folge von Sturzfluten nach Starkregen dargestellt. Ergänzend werden im direkten Umfeld des Plangebiets Entstehungsgebiete von Sturzfluten nach Starkregen mit bis zu sehr hohen (dunkelrot) Abflusskonzentrationen dargestellt. Gebäude, die in diesen Bereichen liegen, drohen bei Hochwasser Schaden zu nehmen.

Der Bauherr ist gemäß § 5 Abs. 2 WHG im Rahmen seines Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Insbesondere ist die Nutzung seines Grundstücks den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

### **14. Hinweise zur Wasserversorgung**

Der Bau einer Brauchwasseranlage ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen. Die technischen Regeln, hier DIN 1986, 1988 und 2001 sind entsprechend zu beachten.

### **15. Hinweise zur Abwasserbeseitigung**

Nach § 57 LWG haben die Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung sicherzustellen, dass das im Plangebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß beseitigt wird. Hierbei darf das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt werden (§ 55 WHG). Die Verbandsgemeinde hat die dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben (§ 60 WHG u. § 60 LWG). Die Festsetzungen im Bebauungsplan und der sich daraus ergebende Umgang mit Misch- und Schmutzwasser darf keine nachteilige Veränderung des ökologischen und chemischen Zustands der Gewässer nach sich ziehen sowie das Erreichen der Bewirtschaftungsziele nicht gefährden (§ 27 WHG).

### **16. Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung / Oberflächenentwässerung**

Durch Überbauung und Befestigung von Bodenflächen entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser sowie eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Eine Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen verändert definitionsgemäß das Oberflächenwasserabflussgeschehen, weshalb generell zunächst nachteilige Umweltauswirkungen zu besorgen sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist daher grundsätzlich die breitflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor anderen Entwässerungsformen zu bevorzugen. Eventuell zum Abfluss gelangendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, breitflächig am Ort des Anfalls wieder zur Versickerung kommen und die allgemeinen Sorgfaltspflichten (§ 5 WHG) und

Bewirtschaftungsgrundsätze (§ 6 WHG, § 55 Abs.2 WHG, § 28 LWG) konsequent umgesetzt werden.

Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sollte soweit wie möglich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Altablagerungsproblematik, Geländetopographie, Untergrundverhältnisse etc.) auf die Umsetzung einer ökologischen Niederschlagswasserbewirtschaftung hingewirkt werden (z. B. Ausbildung von Flächen, die einer Befestigung bedürfen wie Wege, Parkplätze etc. mit wasserdurchlässigen Materialien, zur Aufnahme von nichtbehandlungsbedürftigem Niederschlagswasser Modellierung von Grünflächen in Form von flachen Geländemulden, Sammlung von Regenwasser für die Brauchwassernutzung wie Toilettenanlagen, Dachbegrünungen u. ä.).

Nach den wasserrechtlichen Grundsätzen der Abwasserbeseitigung ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt in ein Gewässer einzuleiten (Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 55 Abs. 2). Zudem sind das Verschlechterungsver- und Zielerreichungsgebot nach § 27 WHG für den guten ökologischen sowie guten chemischen Zustand der Oberflächenwasserkörper sowie der Ausgleich der Wasserführung (Ausgleich von Abflussverschärfungen durch beispielsweise Mehrversiegelung) gemäß § 28 Landeswassergesetz zu berücksichtigen.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung des Plangebietes sollte vorwiegend dezentral vor Ort erfolgen. Dabei sind die Möglichkeiten der ökologischen, dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auszuschöpfen (beispielsweise Gründächer, versickerungsfähige Oberflächen, Rückhalt mit Brauchwassernutzung, Versickerung). Ein tatsächlicher Notüberlauf von Rückhaltungen (z.B. Zisternen, Mulden) in die Mischwasserkanalisation ist generell zulässig. Eine gedrosselte Ableitung in einen Mischwasserkanal entspricht nicht den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu vermeiden.

Sofern der wasserwirtschaftliche Ausgleich nicht vollständig im Gebiet erbracht werden kann, ist gegebenenfalls ein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen bzw. bei Ableitung in das öffentliche Kanalsystem das Erbringen mit den abwasserbeseitigungspflichtigen Verbandsgemeindewerken abzustimmen.

Gemäß dem Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) ist für Niederschlagswasser zwecks Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, das u.a. von unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Flächen abfließt, die größer als 50 m<sup>2</sup> sind, ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Ferner sind nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2011) und der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Landstuhl Anlagen, die für die Nutzung von Niederschlagswasser errichtet wurden, bei der Verbandsgemeindeverwaltung – Verbandsgemeindewerke – sowie bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern – Gesundheitsamt – anzumelden. Dies gilt insbesondere für Regenwassernutzungsanlagen, die neben der Gartenbewässerung auch für die Toiletenspülung und/oder für die Waschmaschine konzipiert wurden. Hier sind besondere gesetzliche Vorgaben zu beachten.

## 17. Hinweise zur Löschwasserversorgung

Gemäß § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sowie die DIN 3221 (Unterflurhydranten), die DIN 3222 (Überflurhydranten) und die DIN 4066 (Hinweisschilder für die Feuerwehr) sind zu beachten.

Grundlage für die Bemessung der Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008). Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W405 ist der Löschwasserbedarf mit mind. 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden anzusetzen. Neben der Zahl der Vollgeschosse ist auch die Geschossflächenzahl zu beachten.

Der Netzdruck in der Versorgungsleitung darf an keiner Stelle der Entnahmemöglichkeiten (Hydranten) bei Entnahme der Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 unter 1,5 bar abfallen.

In einem Radius von 300 m müssen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossene Hydranten für Feuerlöschzwecke gem. DIN 3221 bzw. DIN 3222 vorhanden sein. Dem Einbau von Überflurhydranten gem. DIN 3222 ist dabei nach Möglichkeit der Vorzug zu geben. Sie sind so aufzustellen, dass die Gefahr der Beschädigung durch Fahrzeuge nicht besteht. Die Lage von Unterflurhydranten (DIN 3221) ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.

Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. Sofern dies zutrifft, sind geeignete Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung und -entnahme herzustellen.

## 18. Hinweise zum Brandschutz

Jede Nutzungseinheit mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Rettungswege müssen bei Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über notwendige Treppen (§ 33 Abs. 1 LBauO) führen.

Zu Gebäuden, deren Fußbodenoberkante (Fertigfußboden) nicht mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegen, ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu schaffen. Der Zu- oder Durchgang muss 1,25 m breit sein.

Bei Gebäuden, die nicht Hochhäuser sind, darf der zweite Rettungsweg gemäß Landesbauordnung (LBauO) über mit vorhandenen Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen (Oberkante der Brüstung eines notwendigen Fensters oder sonstige geeignete Stellen) führen.

Gemäß Anlage E zur VV-TB Rheinland-RP „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sind bei Gebäuden bis einschließlich Gebäudeklasse 3 gem. § 2 LBauO Bewegungsflächen und ab Gebäudeklasse 4 gem. § 2 LBauO Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sowie die entsprechenden Zugänglichkeiten herzustellen. Sofern vorgenannte Aufstellflächen nicht umgesetzt werden können, ist der 2. Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

## **19. Hinweise zur archäologischen Denkmälern und Funden**

Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Ein Vorhandensein dieser kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.

Darüber hinaus sind die folgenden grundsätzlichen Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie zu beachten:

- 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 Fund-stelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
- 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.

Außerdem können sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden. Diese sind. selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Die Meldepflicht gilt besonders für Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen. Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

## **20. Hinweise zu Kulturgütern**

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich das Kulturdenkmal Kath. Pfarrkirche „St. Antonius“.

Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher neben dem Erhaltungsschutz gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG auch Umgebungsschutz gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.

Zwar sprechen keine prinzipiellen Gründe gegen die vorgelegte Bauleitplanung; eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Denkmalverträglichkeit ist jedoch erst im zukünftigen Bauantragsverfahren möglich. Gemäß dem Genehmigungsvorbehalt (§13 Abs. 1 Satz 3) ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen und diese an den Planungen mit zu beteiligen.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist sicherzustellen, dass o.g. Umgebungsschutz eingehalten und das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigt wird. Neubauten müssen sich in Höhererstickung sowie Gestaltung dem Sakralbau untergliedern.

## 21. Hinweise zur Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<https://ifu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/>) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der oben genannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radon-werten auftreten, sodass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann. Hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/m<sup>3</sup> bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

Gemäß der Radon-Prognosekarte liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem eine Radonkonzentration von 26,6 kBq/m<sup>3</sup> ermittelt wurde. Die Karte der Radonkonzentration beruht allerdings nur auf wenigen Messungen und dient deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind demnach starke Abweichungen von der dargestellten Radonkonzentration möglich.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher ein der Radonsituation angepasstes Bauen. Es kann 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 weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein / Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens sechs je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
- radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
- fachgerechter Einbau und entsprechendes Bergen der Dosimeter,
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma),
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landessamt für Umwelt (E-Mail: [ra-don@lfu.rlp.de](mailto:ra-don@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

## **22. Hinweise zu DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und sonstige der Planung zugrunde liegende Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Landstuhl, Abteilung 3 – Bauen und Umwelt (Kaiserstraße 49, 66849 Landstuhl) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)) zu beziehen.

### 23. Hinweise zur Kriminalprävention

Gebäude sollten zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen sind unter: Tel.: 0631/369-1444 oder per E-Mail unter: [beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de](mailto:beratungszentrum.westpfalz@polizei.rlp.de) einzuholen.

### 24. Hinweise der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern

Südwestlich vom Plangebiet befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Eine Tierhaltung ist auch immer mit einer gewissen Emissionsbelastung verbunden. Daher ist sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit den anzutreffenden Immissionen verträglich umgesetzt werden kann.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz beurteilt das Konfliktpotential nach der vereinfachten Methode zur Beurteilung von Geruchsstoffemissionen mithilfe einer Abstandsregelung. Es ergeht folgende Beurteilung:

„Im Ergebnis ist zu erkennen, dass ein ausreichender Mindestabstand gegenüber der Wohnnutzung im geplanten Seniorenquartier eingehalten werden kann. Dennoch ist auch festzustellen, dass nur ein geringer Abstandspuffer von ca. 4 m vorhanden ist. Wir empfehlen daher auch, etwaige geplante Zuluftinlässe von Lüftungsanlagen am Gebäude an weiter entfernten Stellen zu platzieren.“

## D. PFLANZLISTEN

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

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

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 41 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für 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

---

<sup>1</sup> Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten:

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

Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

\*Ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten – Populus) und Nr. 2 a Wallnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 1. Pflanzliste A: Maßnahme M1 – Begrünung von Stellplatzflächen

Pflanzqualität für die Bäume: Heister, 2x v, Höhe 175 bis 200 cm

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i>    | Feldahorn   |
| <i>Carpinus betulus</i>  | Hainbuche   |
| <i>Malus silvestris</i>  | Wildapfel   |
| <i>Prunus avium</i>      | Wildkirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i>  | Wildbirne   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>  | Vogelbeere  |
| <i>Sorbus domestica</i>  | Speierling  |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere    |

## 2. Pflanzliste B: Maßnahme M2 – Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Pflanzqualität für die **Bäume**: Heister, 2x v, Höhe 175 bis 200 cm

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn   |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche   |
| <i>Malus silvestris</i> | Wildapfel   |
| <i>Prunus avium</i>     | Wildkirsche |
| <i>Pyrus pyraeaster</i> | Wildbirne   |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| <i>Sorbus aucuparia</i>  | Vogelbeere |
| <i>Sorbus domestica</i>  | Speierling |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Elsbeere   |

Pflanzqualität für die **Sträucher**: Strauch, 2x v, Höhe 125 bis 150 cm

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Hartriegel              |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen          |
| <i>Ligustrum vulgare</i>  | Liguster                |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche           |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose               |
| <i>Rosa rubiginosa</i>    | Weinrose                |
| <i>Rosa spinosissima</i>  | Bibernellrose           |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide               |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | Vogelbeere              |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gemeiner Schneeball     |

### 3. Pflanzliste C: Maßnahme M3 – Extensive Dachbegrünung

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

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

|                                          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|
| <i>Sedum album</i> in Sorten             | Weißer Mauerpfeffer    |
| <i>Sedum cauticola</i>                   | September-Fetthenne    |
| <i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“ | Gold-Fetthenne         |
| <i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“    | Mongolen-Fetthenne     |
| <i>Sedum reflexum</i>                    | Tripmadam              |
| <i>Sedum sexangulare</i>                 | Milder Mauerpfeffer    |
| <i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“   | Große Pracht-Fetthenne |
| <i>Sempervivum-Hybriden</i>              | Dachwurz-Hybriden      |

**Anlage 1:**

„Die Buchsgärten am Dorfplatz in Queidersbach  
Kompendium zur Unterstützung der Pflege und Entwicklung“