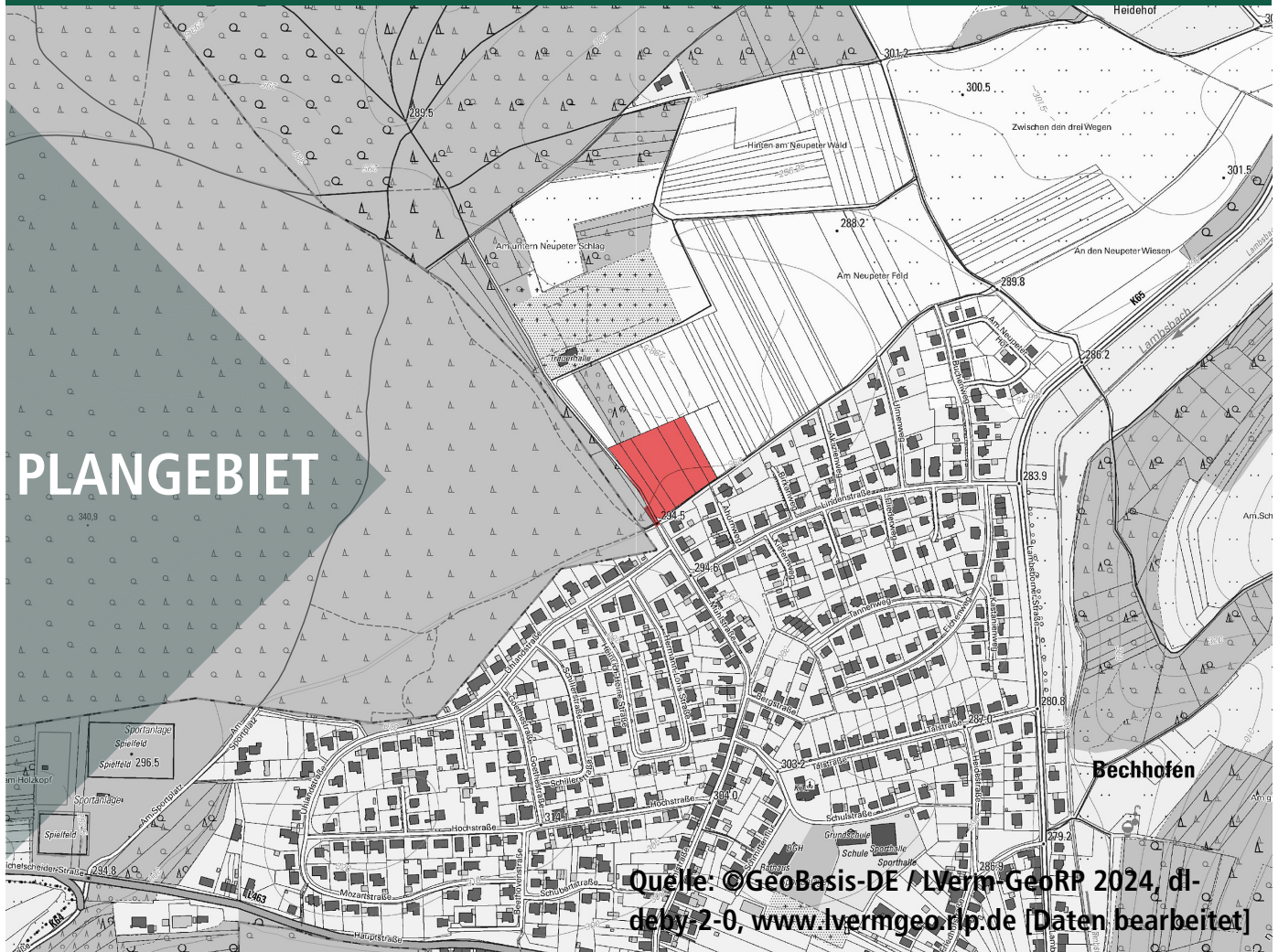


Teil B: Textteil

Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land,
Ortsgemeinde Bechhofen



Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Bechhofen
Landauer Str. 18-20
66482 Zweibrücken

Stand der Planung: 30.07.2026

ENTWURF

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Bechhofen, den ____.

Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Hinweis	Stellungnahmen können nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Diese sind in roter Schrift dargestellt.	
2. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
2.1. Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“	Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz“ festgesetzt. zulässig sind: - vollstationäre Pflege / Pflegeappartements mit max. 105 Betten, - max. 5 Service-Wohnungen, - Anlagen und Einrichtungen zur Kurzzeitpflege, - der Seniorenresidenz dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für die Pflege (z.B. Sanitäranlagen), - den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie, Ausstellungsräume, - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, Wellness, Massage und sonstige Anwendungen sowie für Kosmetik, - Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Bistro, Café mit Kiosk, Restaurant), - Anlagen zur Abwasserbeseitigung/Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Mulden-Rigolen, (Rückhalte-)Rigolen).	§ 11 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
3.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Die maximale Gebäudeoberkante (GOK_{max}) wird auf 310,00 m ü NN festgesetzt. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässigen Höhen können durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,00 m sowie durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
3.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO und § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die in Nr. 1 - 3 genannten Anlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO) insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

3.3. Zahl der Vollgeschosse	Siehe Plan. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf III Vollgeschosse begrenzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO
4. Bauweise	Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO (u. a. zur Versorgung des Baugebietes mit Gas dienende Nebenanlagen) gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	Siehe Plan. Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Ein Löschwassertank, Gastank, Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Mulden-Rigolen und (Rückhalte-)Rigolen) und eine Trafo-Station sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig. Fahrradabstellplätze und Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen etc.) sind sowohl innerhalb der Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports als auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, also im gesamten Sondergebiet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
7. Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich	Siehe Plan. An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Fläche im Bereich der Mühlstraße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten für Rettungsfahrzeuge.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Siehe Plan. Die bestehende Mühlstraße bzw. die Fläche für eine potenzielle Verbreiterung der Verkehrsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
9. Versorgungsflächen / -anlagen	Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Trafo-Station) und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, also im gesamten Sondergebiet, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
10. Flächen für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
10.1.	Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück im nördlichen Plangebiet schadlos zu versickern. (s. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“)	

10.2.	Die Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen, sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind außerhalb der Mulden ausschließlich erforderliche Rettungswege und Feuerwehruzufahrten. Diese sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen, dass die Begrünung und der landschaftliche Charakter der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	
11. Private Grünflächen	Siehe Plan. Die Privaten Grünflächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich erforderliche Rettungswege und Feuerwehruzufahrten. Diese sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen, dass die Begrünung und der landschaftliche Charakter der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
12. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen	Siehe Plan. Am nordwestlichen Gebietsrand ist ein Damm mit mindestens 40 cm Höhe zum Schutz vor zufließendem Oberflächenwasser vorzusehen. Die geplante Stützmauer am Rand des südlichen Geltungsbereiches ist mit einer Mindesthöhe von 30 cm gemessen ab der Oberkante der Stellplätze zu errichten, sodass sich daran Regenwasser aufstauen und nicht nach Süden in Richtung vorhandene Bebauung abfließen kann.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
13.1.	Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ ist entsprechend zu berücksichtigen.	
13.2.	Reduzierung der Versiegelung: Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Fugenpflastersteine oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.	
13.3.	Bodenpflege: Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und vegetativ anzulegen. Diese Flächen sind mit gebietseinheimischen Saatgutmischungen oder Gehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Bei Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) bzw. „Rheinisches Bergland“ (UG 7) handelt. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Die Verwendung von Unkrautvlies ist zur Unterstützung begrünter Flächen erlaubt, sofern die Fläche überwiegend bepflanzt wird und das Vlies nicht als Grundlage für Schottergärten oder als vollständige Bodenversiegelung dient. Mineralische Splitabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenresistenten und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.	

13.4.	Nisthilfen: Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dies kann beispielsweise in Form von Höhlenbrüterkästen oder konstruktiv durch Einbausteine, in der Fassade erfolgen.	
13.5.	Insektenfreundliche Beleuchtung: Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
13.6.	Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“) durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Ober- und Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sind getrennt auszubauen und zu lagern und bei einem Wiedereinbau entsprechend der ursprünglichen Schichtung aufzutragen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Beim Aus- und Einbau und der Zwischenlagerung von Böden sind die Anforderungen der DIN 18915, DIN 19639 und 19731 zu beachten.	
13.7.	Versickerung Oberflächenwasser: Für die Versickerung des Oberflächenwassers sind gem. beigefügtem Plan (s. Abbildung „Entwässerungskonzept“ im Teil A) 6 Mulden-Rigolen vorzusehen. Die Geländemodellierung des Grundstücks ist so zu gestalten, dass die Abflüsse oberflächlich in die Mulden erfolgen können. Die Mulden-Rigolen sind mit einer Muldentiefe von 20-30 cm und einer 20-30 cm dicken bewachsenen Bodenzone herzustellen. Die Versickerungsmulden sind als Grünflächen mit 1-2 maliger Mahd pro Jahr zu gestalten.	
14. Nutzung erneuerbarer Energien	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere solare Strahlungsenergie) vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
15. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
15.1.	Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünfläche anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Siedlungsbild zu erreichen. Für die Gehölzpflanzungen sind einheimische und regionaltypische Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Bei den Gehölzen ist die regionale Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) sicherzustellen. Bei der Planung und Durchführung von Baumpflanzungen sind folgende Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18320, DIN 18915, DIN 18916, DIN 18919, DIN 18920, FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2), FLL ZTV Baumpflege und FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen.	

15.2.	Je 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Zur Eingrünung ist zusätzlich je 150 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaumhochstamm / Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.	
15.3.	Pflanzenliste: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Großlaubige Mehlsbeere (Sorbus aria) Silberlinde (Tilia tomentosa) Spitzahorn (Acer platanoides) Winter-Linde / Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) Vogelkirsche (Prunus avium) Hochstämmige Obstbäume Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz“ (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland (www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/index.php/streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland“ des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben. Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.	
15.4.	Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.	
15.5.	Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer neu zu errichtender Gebäude mit einer Neigung von bis zu 15 ° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 10 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z. B. Photovoltaik) oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen.	
16. Externe Kompensationsmaßnahme	Es wird darauf hingewiesen, dass das entstehende ökologische Defizit von 37.527 ökologischen Werteeinheiten durch das Projekt OEK - 1655981133411 „Streuobst Rothenbergerhof“ der Stiftung zur Förderung der Kulturlandschaft kompensiert wird und vertraglich gesichert ist.	§ 9 Abs. 1a BauGB
17. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Mühlstraße Bechhofen“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
18. Abwasserbeseitigung		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
18.1.	- Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.	
18.2.	- Das anfallende Schmutzwasser ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. - Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist ordnungsgemäß über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage Bechhofen abzuleiten. Die hierfür erforderliche Erweiterung des Wasserrechtes für die Kläranlage Bechhofen ist rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes bei der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern zu beantragen.	

18.3.	- Das Oberflächenwasser im Plangebiet ist mit Einschränkungen zu versickern. Das Oberflächenwasser ist im nördlichen Plangebiet zu versickern und im südlichen Plangebiet zurückzuhalten und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation in der Mühlstraße einzuleiten. (s. Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Fläche für Abwasserbeseitigung, hier: Versickerungsanlagen“ und Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) - Die Versickerungsmulden sind jeweils mit einem Überlauf in die darunter liegende Rigole auszustatten. - Für die Rückhaltung im südlichen Plangebiet ist das Oberflächenwasser über Rinnen und Kanäle in einer abgedichteten Rückhalterigole zu sammeln und stark gedrosselt in die Mischwasserkanalisation abzugeben. - Für die Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser muss bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Kaiserslautern, nach § 9 Absatz 1 Nr. 5 WHG ein Antrag zur Einleiterlaubnis gestellt werden.	
19. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO
19.1.	Dach - Als Dachformen sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geeigneten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die dazugehörige Dachfläche zulässig.	
19.2.	Fassade - Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien und Keramikplatten sind unzulässig. Eine Fassadenbegrünung ist ausdrücklich erlaubt.	
19.3.	Herstellung von Stellplätzen und Garagen - Aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Zuge der Planverwirklichung Zu- und Abfahrtsverkehr durch Kraftfahrzeuge zu erwarten. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die nachzuweisen sind, wird daher wie folgt festgesetzt: - je 8 Betten der vollstationären Pflege / Pflegeappartements ein PKW-Stellplatz und - je Service-Wohnung 0,2 PKW-Stellplätze.	
19.4.	Einfriedungen - Innerhalb des Plangebietes sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.) bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Zufahrtsbereiche sind freizuhalten.	
19.5.	Sonstige Festsetzungen - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.	
20. Hinweise		
20.1.	Denkmalschutz	
20.1.1.	- Es gilt allgemein die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz. - Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland-Pfalz, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/Bauherr.	

20.1.2.	- Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine bislang bekannten Standorte der Baulichen Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG) „Westwall und Luftverteidigungszone West“, die lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG Erhaltungs- und Umgebungsschutz genießt. Allerdings liegt das Planungsgebiet in der Hauptverteidigungslinie des Westwalls. - Bei jeglichen Maßnahmen an den erwähnten Westwall-Elementen oder in ihrem unmittelbaren Umfeld sind das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern sowie die Genehmigungspflicht bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beachten. - Bei Bodeneingriffen ist deshalb auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Die Kartierung umfasst lediglich die bekannten Denkmalbestandteile; weitere können jedoch noch vorhanden sein.	
20.1.3	- Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese die Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalfachbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.	
20.1.4.	- Sollten 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. - Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.	
20.2.	Starkregen / Hochwasserschutz	
20.2.1.	- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei den Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index“ (SRI). Das Basiszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse“ (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse“ weitere Einblicke.	

20.2.2.	- Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte einsehbar.	
20.2.3.	- Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.	
20.2.4.	- Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem Hochwasserschäden infolge von Starkregenereignissen auftreten können. Es wird empfohlen, dort, wo die Abflusslinien das geplante Gebäude treffen, dieses entsprechend gegen Hochwasser zu schützen (resiliente Bauweise -> keine bodentiefen Fenster, keine Kellerfenster, hoch angesetzte Eingänge etc.). Weiterhin wird empfohlen, dass die Außenanlage ein Gefälle vom Gebäude weg aufweist.	
20.2.5.	- Sollten Baustelleneinrichtungen in gefährdeten Bereichen notwendig sein, wird angeraten auf eine entsprechende Abdrift-Sicherung von Baumaterialien etc. im Starkregenfall zu achten.	
20.2.6.	- Es ist zudem zu beachten, dass die gefährdeten Bereiche, in denen Fließgeschwindigkeiten von über 0,5 m/s auftreten, möglicherweise im Starkregenfall nicht mehr als Fluchtwege genutzt werden können.	
20.3.	Erneuerbare Energien - Es sind zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.	
20.4.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. - 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 müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. - Bei Konkretisierung der Planungen ist eine Planauskunft und Einweisung von der zentralen Stelle der Deutsche Telekom Technik GmbH einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de - Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	

20.5.	Waldabstand - Der Waldrand ist zur Vermeidung von Sach- oder Personenschäden regelmäßig auf seine Verkehrssicherheit zu überprüfen und Gefahrenbäume sind zu entnehmen. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Waldbesitzer zu treffen. Unabhängig davon wird seitens des Forstamtes empfohlen, zwischen dem Betreiber der Seniorenresidenz bzw. dem Bauherrn sowie dem Waldbesitzer eine Haftungsverzichtserklärung für Schäden infolge von abbrechenden Kronenteilen oder umstürzenden Bäumen abzuschließen.	
20.6.	Bergbau/Altbergbau - Die Prüfung der beim Landesamt für Geologie und Bergbau vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.	
20.7.	Boden und Baugrund - Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. - Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	
20.8.	Geologiedatengesetz (GeolDG) - Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung.	
20.9.	Pfalzwerke Netz AG - Schutz von künftigen Versorgungseinrichtungen Strom - Im Plangebiet sind künftig 0,4-kV-Niederspannungsleitungen vorhanden, die in der Planzeichnung informatorisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. - Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. - Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorschriften der geltenden technischen Regelwerke (z. B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) 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.	
20.10.	Entwässerung - Das geplante Vorhaben ist nicht im bisher zugelassenen Umfang und Zweck der Gewässerbenutzung (§ 19 WHG) für die Kläranlage Bechhofen sowie evtl. betroffene Regenentlastungsanlagen enthalten. Rechtzeitig vor Umsetzung des Bebauungsplanes ist daher ein entsprechender Antrag auf Anpassung der Erlaubnis bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd einzureichen. - Es wird empfohlen, für die Bewässerung der umliegenden Grünflächen Zisternen vorzusehen. Die Zisternen, deren Überlauf in die Mulden erfolgt, müssen voraussichtlich oberirdisch ausgeführt werden. Die Darstellungen im Lageplan (s. Abbildung „Entwässerungskonzept“ im Teil A) sind als Vorschlag zu betrachten.	

20.11.	Nachsorgender Bodenschutz - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind laut Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz der SGD Süd keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. - Sofern Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen, sollten diese auf ihre Umweltauswirkungen (Gefährdungspfade Boden, Wasser, Luft) hin überprüft werden.	
20.12.	Normen, Richtlinien - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Zweibrücken-Land möglich.	