VERBANDSGEMEINDE

Simmern-Rheinböllen

ORTSGEMEINDE

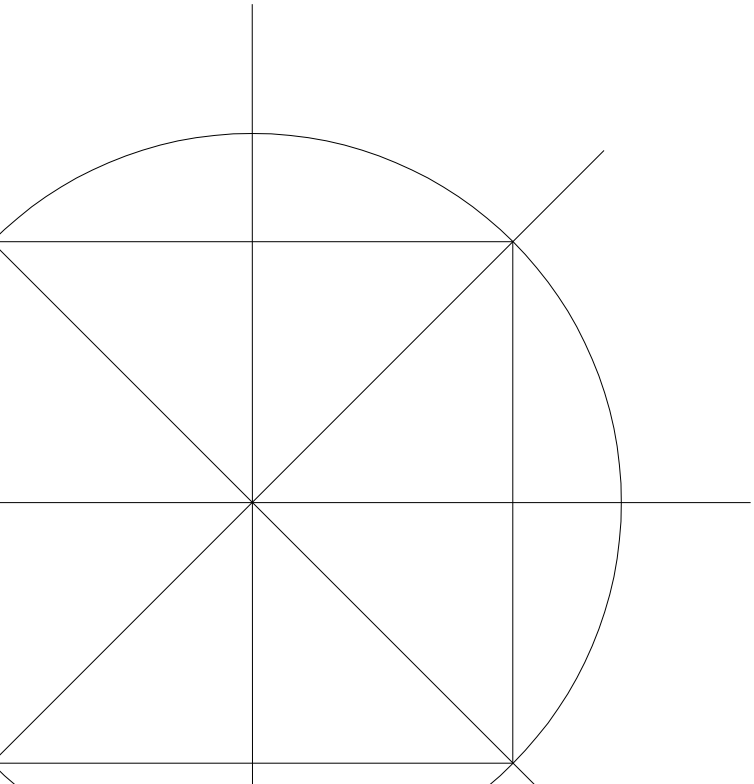
Sargenroth

Bebauungsplan "Erweiterung In den Haien"

Textliche Festsetzungen

Stand 05.08.2021

Fassung für die frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB



DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2
55469 Simmern
Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90
Email info@dillig.de | www.dillig.de

Inhalt

A. GESETZESGRUNDLAGEN 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB) 5

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
B3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5
B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 5
B5. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) .. 6
B6. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 7
B7. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 7
B8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 7
B9. Insektenfreundliche Leuchtmittel (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 8
B10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 8

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO) 9

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO) 9
C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO) 10
C3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO) 11

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen 12

D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 12
D2. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes 13
D3. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB) 13

E. Hinweise 14

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung 14
E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes 15
E3. Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung 15
E4. Löschwasser 15
E5. Hinweis zur Hydrogeologie 15
E6. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten 15
E7. Hinweis zur Glasfaseranbindung 16
E8. Radonpotential 16
E9. Bergbau 17
E10. Archäologische Funde 17
E11. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen 17
E12. Äußere Gestaltung 17
E13. Einsatz von stationären Geräten 18

A. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. S. 1328)

LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

DSchG - Denkmalschutzgesetz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.Dezember 2020 (GVBl. S. 719)

BImSchG - Bundesimmissionschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)

BBodSchG Bundes - Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

LStrG - Landesstraßengesetz

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 (BGBl. I S. 1295)

LWG - Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

GemO - Gemeindeordnung

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI - Mischgebiet

Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Tankstellen sowie Anlagen für Vergnügungsstätten werden auch nicht ausnahmsweise nach §6 BauNVO zugelassen.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse
zwei

Grundflächenzahl
0,4; die max. Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO beträgt 25 %.

Geschossflächenzahl
0,8

B3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

„Zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise
offene Bauweise

nur Einzelhäuser + Doppelhäuser;

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

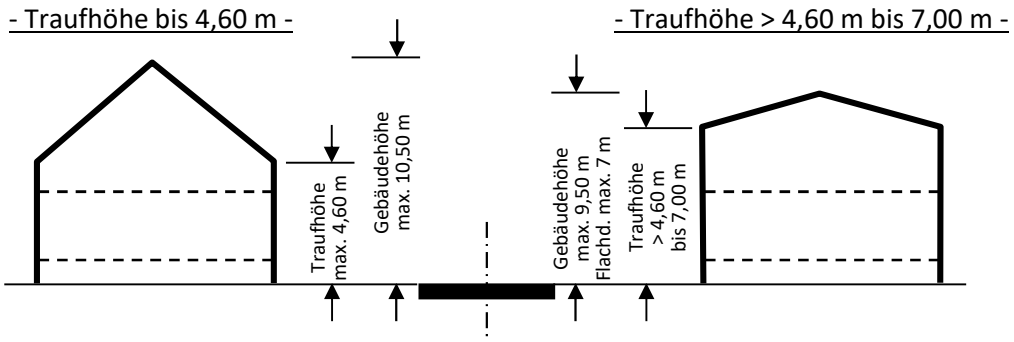
B5. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

Traufhöhe bis 4,60 m: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,50 m zulässig.

Traufhöhe größer 4,60 m: Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00 m eine Gebäudehöhe bis max. 9,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m zulässig.

Zwerchhäuser: Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.



Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen bei talseitiger Erschließung:

Traufhöhe: Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut. Die natürliche Geländeoberfläche vor der Erschließung ist mit Höhenlinien in der Planurkunde dargestellt.

Firsthöhe/Gebäudehöhe:

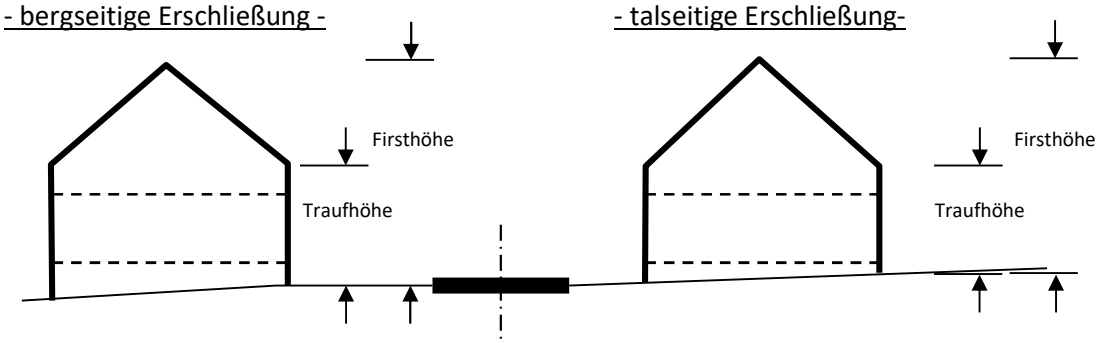
Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut (bei geneigten Dächern: am First; bei Flachdächern: an der Oberkante Attika). Die natürliche Geländeoberfläche vor der Erschließung ist mit Höhenlinien in der Planurkunde dargestellt.

Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen bei bergseitiger Erschließung:

Höhenbezugspunkt an der Erschließungsstraße: Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Deckenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraßen im mittleren Straßenbereich, in Höhe über NN, in der Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront. Die Deckenhöhen sind in der Planzeichnung mit einer Genauigkeit von +/- 10 cm dargestellt.

Höhenbezugspunkt Traufhöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Höhenbezugspunkt Firsthöhe/Gebäudehöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zur Oberkante der äußeren Dachhaut (bei geneigten Dächern: am First; bei Flachdächern: an der Oberkante Attika).



B6. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der allseitige Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen muss min. 1,00 m betragen.

Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B7. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch auf Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.

B8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Damm- sowie Einschnittsböschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Bankette und Böschungen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Ebenfalls sind die Betonrückenstützen (Breite=0,20 m) der Bordanlagen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B9. Insektenfreundliche Leuchtmittel (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Beleuchtung öffentlicher Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Wellenlänge über 400 nm zu verwenden. Es sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

B10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der DIN 4109 ist das gesamte Plangebiet in den Lärmpegelbereich I einzuordnen.
Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2016, sind Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus nachfolgender Tabelle.

Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume1) und Ähnliches
< 55	Lärmpegelbereich I	35	30	-
> 55 bis < 60	Lärmpegelbereich II	35	30	30
> 60 bis < 65	Lärmpegelbereich III	40	35	30
> 65 bis < 70	Lärmpegelbereich IV	45	40	35
> 70 bis < 75	Lärmpegelbereich V	50	45	40
> 75 bis < 80	Lärmpegelbereich VI	2)	50	45
> 80	Lärmpegelbereich VII	2)	2)	50

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (siehe Tabelle 7 der DIN 4109)

1) An Außenbauteile vom Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldamm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche

Im Gesamtgebiet sollten schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrasen, Loggien, Balkone) vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite angeordnet werden. Vorhandene Gebäude würden eine merkliche Eigenabschirmwirkung erbringen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen

Flache und geneigte Dächer. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Gebäudehöhe aneinander anzupassen.

Dachneigung

0 - 45°, bei Garagen 0 - 45°

Dachgauben

Bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel.

C2. **Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen** (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Nicht überbaute Flächen sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Einfriedungen
An den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsanlagen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe 1,20 m zugelassen. Sichtfelder (sh. Eintrag in der Planurkunde) sind von Bepflanzungen und Einfriedungen höher als 0,50 m freizuhalten.

- Hecken, Holz- oder Metallzäune
- Mauern bis 0,50 m
- Sichtfelder (sh. Eintrag in der Planurkunde) sind von Bepflanzungen und Einfriedungen höher als 0,50 m freizuhalten

Aufschüttungen und Stützmauern
Für Aufschüttungen werden talseitige Böschungen auf max. 1,50 m Höhe und Stützmauern auf max. 1,40 m Höhe begrenzt. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

Gastanks
Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.

C3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Grundstück sind mindestens 2 Stellplätze zu schaffen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO darf allerdings die in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt festgesetzten Richtwerte nicht unterschreiten:

Einfamilienwohnhäuser:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,5 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m² 2 Stpl. je Wohnung

Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:

- Wohnungen bis 60 m² 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m² 1,25 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m² 1,5 Stpl. je Wohnung

Für andere Nutzungen sind die Zahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß §47 LBauO zu bestimmen.

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

A1, Heckenpflanzung auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**:**
Innerhalb der privaten Grünflächen ist eine Hecke zu pflanzen und zu erhalten. Pro 10 qm sind 5 standortgerechte, heimische Heckengehölze (Laubgehölze, sh. Pflanzliste Wildsträucher) zu wählen. Die Anwendung von Pestiziden und mineralischem Dünger ist nicht gestattet. Ein 50 cm breiter Streifen zu jeweils angrenzenden Feldfluren sowie zu angrenzenden Wirtschaftswegen ist von Gehölzpflanzungen aus Gründen des Nachbarschaftsrechts freizuhalten. Der Gehölzstreifen ist durch die Ortsgemeinde Sargenroth herzustellen.

A2, Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**:**
Je privater Grundstücksfläche sind mindestens 3 Stück Obstbaumhochstämme oder sonst. Laubgehölze zu pflanzen, wovon mindestens ein Baum im Vorgarten zu pflanzen ist (sh. Pflanzliste Bäume). Auf den rückwärtigen, zur freien Flur orientierten Grundstücksflächen, dürfen keine Nadelgehölze angepflanzt werden.

A3, Unzulässigkeit von Steingärten, Versiegelung der Grundstücksfläche, Umgang mit Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**:**
Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist nicht zulässig. Eine Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig. Stellplätze sind mit ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten.

Nach dem Abschieben der Grasnarbe ist der Oberboden getrennt zu lagern und für landwirtschaftliche oder eine gärtnerische Nutzung vorzuhalten. Böschungen sollten immer begrünt werden. Bei einer geringen Böschungsneigung sind in der Regel kostenaufwändige Befestigungen nicht erforderlich. Offene Böden sind während der Baumaßnahme vor Verschmutzung und Erosion zu schützen.

A4, Dachbegrünung von Flachdächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehen. Davon ausgenommen sind, soweit erforderlich, Dachflächenbereiche bis zu 40% der gesamten Dachfläche, die für technische Ein- und Ausbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung oder für Dachterrassen genutzt werden. Für Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die Dachflächen zu 100% genutzt werden.

D2. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

xxx

D3. **Zuordnungsfestsetzung** (§ 9 Abs. 1a BauGB)

xxx

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß BauGB § 9 (6) gilt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken über flache Mulden ist gemäß den Regelungen der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz verbindlich geregelt, sodass die dort getroffenen Regelungen nachfolgend nachrichtlich übernommen werden.

§ 5 (1) WHG: „Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um … eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden."

§ 55 (2) WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

Die Ortsgemeinde empfiehlt, das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung in auf dem Grundstück gelegene Rückhalte- und Sickermulden zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung soll mindestens 30 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen. Alternativ kann die Regenrückhaltung auch in Retentionszisternen stattfinden, welche bei der unteren Wasserbehörde anzumelden sind.

Zusammen mit dem Straßenwasser werden die Abflüsse über eine naturnahe RW-Bewirtschaftung in ein offenes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Im Zuge der Bauantragsplanung sind mit der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Abstimmungen über die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisanträge für die Niederschlagswasserversickerung der Grundstücksentwässerung zu führen und die wasserrechtlichen Erlaubnisanträge ggfls. durch die Grundstückseigentümer zu stellen.

E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes

Drainagewasser darf nicht in Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Bei Bau eines Kellers wird empfohlen, möglicherweise anfallendes Drainagewasser am Gebäude zu sammeln, abzupumpen und auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Alternativ kann auch ein wasserdichter Keller gebaut werden.

E3. Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung

Inwieweit Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen, ist nicht bekannt. Für den Fall, dass Eingriffe und Veränderungen an Anlagen zur landwirtschaftlichen Bodenentwässerung erfolgen, sind diese mit dem Unterhaltungspflichtigen dieser Anlagen abzustimmen. Die Veränderungen sind zu dokumentieren und auf Verlangen des Unterhaltungspflichtigen in dessen Bestandspläne zu übertragen.

E4. Löschwasser

Löschwasser steht mit 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Darüber hinaus gehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist durch eine objekteigene Löschwasserbevorratung sicher zu stellen.

E5. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend oder der der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Für Erdwärmebohrungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen.

E6. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten

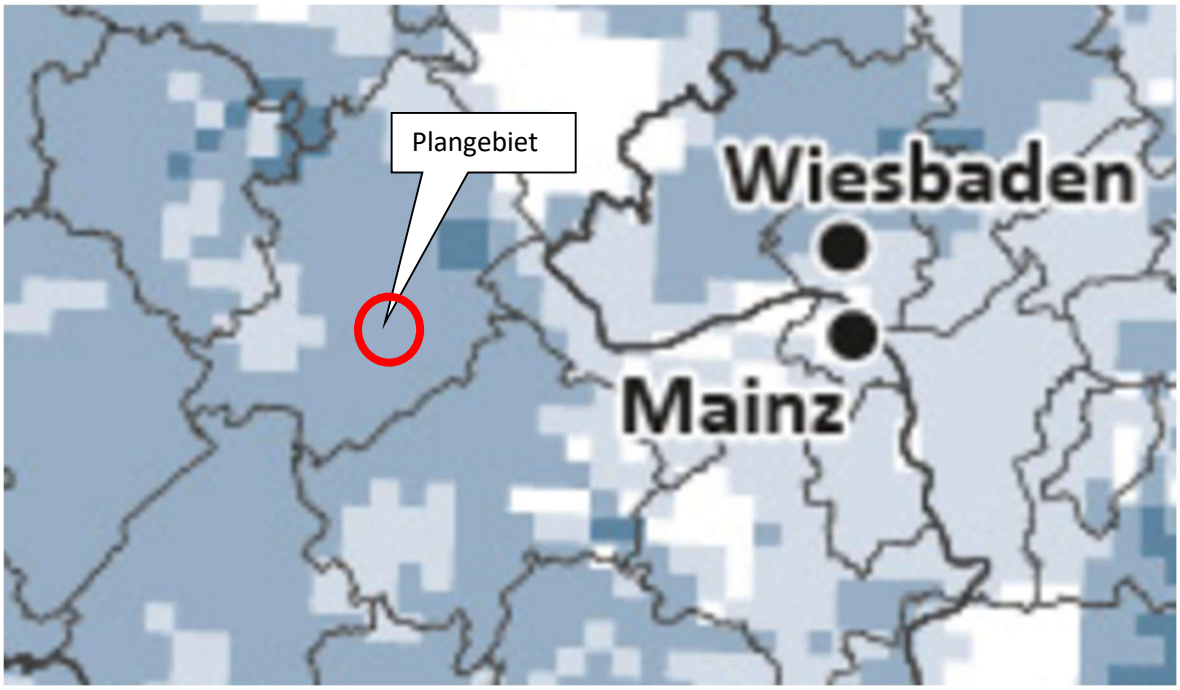
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

E7. Hinweis zur Glasfaseranbindung

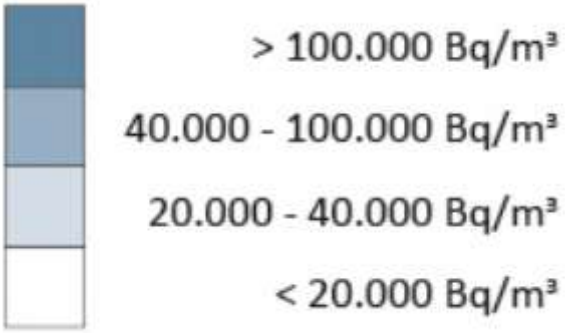
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung. Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

E8. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz, unter folgender Adresse abgerufen werden können:



Kartendarstellung: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5



E9. Bergbau

Ehemalige bergbauliche Aktivitäten sind im Gebiet nicht bekannt.

E10. Archäologische Funde

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73262) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten eventuelle archäologische Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwaige zutage tretende Bodenfunde unterliegen gemäß §§ 16-21 DSchG RLP der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

E11. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen

Gemäß § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden. Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden.

Pflanzungen an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück oder einem Wirtschaftsweg sind entsprechend § 42 Landesnachbarrechtsgesetz RLP 0,5 m zurückzusetzen.

E12. Äußere Gestaltung

Landschafts- und regionsbedingt sollten bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude keine hochglänzende Metall- oder Kunststoffteil verwendet werden. Es sollen natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder mattem Metall verwendet werden.

E13. Einsatz von stationären Geräten

Klima- Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärme Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke dürfen nur dann betrieben werden, wenn sie entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Weiterhin ist der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40db(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.