



BEBAUUNGSPLAN 'AM HEILIG KREUZ'

Ortsgemeinde Oberheimbach

Fassung zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 28.02.2024

Inhalt:	Seite
I. RECHTSGRUNDLAGEN	2
II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (OHNE FESTSETZUNGS-CHARAKTER).....	11

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch § 21 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GVBl. S. 29)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung wird folgendes **textlich festgesetzt**:

1. Planungsrechtliche

Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung).

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

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

1.2.1 GRZ - Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

1.2.2 GFZ - Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen)

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der eingezeichneten Straßenachse (Oberkante Belag Fahrbahnmitte) der das Grundstück erschließenden anbaufähigen Verkehrsfläche, welcher von einer Senkrechten geschnitten wird, die von der Mitte der gesamten Länge des Baugrundstückes entlang seiner Grenze zur Straßenbegrenzungslinie aus zu dieser Straßenachse verläuft.

Liegt die ermittelte Mitte der gesamten Länge des Grundstückes [von welcher aus die Bezugshöhe jeweils zu messen ist] in einer Kurve bzw. in der Abschrägung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer der beiden angrenzenden Straßen, so ist der (reale oder fiktive) Schnittpunkt der beiden Straßenachsen, die von dem Grundstück tangiert werden, der für die Bezugshöhen-Ermittlung maßgebliche Punkt.

Die jeweiligen maximalen Höhen der baulichen Anlagen auf einem Grundstück sind (an dem jeweils derart in der Straßenachse ermittelten Punkt) durch Interpolation zwischen den beiden nächst gelegenen im Plan angegebenen Höhenpunkten zu ermitteln, dessen Höhe die in der Nutzungsschablone angegeben Trauf- bzw. Firsthöhen zuzuschlagen sind.

1.2.4.1 Gebäudehöhen (GH) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Gebäudehöhen sind die maximalen Höhen der baulichen Anlage.

Dies ist

- bei gegeneinander versetzten Pultdächern (Neigung mehr als 20°) die Höhe der Außenwand auf der höchsten Seite des Gebäudes (Firstlinie), einschließlich evtl. konstruktiver Erhöhungen, wie z. B. eine Attika o.ä.,
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Oberkante der Dachkonstruktion (z. B. die Firstlinie o. ä.). Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen den höchsten Punkt des Hauptgebäudes um maximal 1,0 m überschreiten.

1.2.4.2 Wandhöhen (WH) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Die Wandhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem fiktiven oder realen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dies ist

- bei gegeneinander versetzten Pultdächern (Neigung mehr als 20°) die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite des Gebäudes (Trauflinie),
- bei sonstigen geneigten Dächern (auch bei gegeneinander versetzten Pultdächern) die Trauflinie.

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2 festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für alle Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 420 m².

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.4.2 Höchstgröße der Baugrundstücke

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 700 m².

Die Höchstgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 350 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen. Diese müssen dann aber, soweit es sich um Gebäude handelt, einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

1.5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen oberirdischen Garagenanlage (auch offene Garagen wie Carports) eine Gesamtbreite von 6,5 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche beträgt mindestens 5,0 m.

1.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.6.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude (pro Einzel- und pro Doppelhaus, somit 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.7.1 Grünflächen

Es werden öffentliche und private Grünflächen mit teilweise unterschiedlichen Zweckbestimmungen (s. Planzeichnung) festgesetzt.

Die auf dem Flurstück 50 in Flur 18 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist derzeit mit Bestandanlagen ausgestattet. Diese behalten auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans ihren Bestandsschutz.

1.7.2 Zweckbestimmung Randeingrünung

Es wird, zur Sicherung des Waldrandes oberhalb des westlichen Geländeversprungs eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung festgesetzt.

1.8 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Anlegen von Kleinstrukturen zum Schutz des pauschal geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG

Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Bereiches sind zur Einhaltung der 3 m breiten Pufferzone zum benachbarten pauschal geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG, ergänzende Kleinstrukturen zu schaffen wie z.B. die Schaffung einer Strauchhecke. Bei der Anlage dieser Kleinstrukturen sind die Vorgaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu beachten.

1.8 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist der Bestand gleichwertig zu ersetzen.

1.8.2 Die nachzupflanzenden Gehölzarten sind dem entsprechendem kartiertem Biotoptyp (s. Biotoptypenkartierung der Artenschutzrechtliche Beurteilung) anzupassen und müssen der folgenden Mindestqualität entsprechen: H. STU. 10-12

1.8.3 Ausnahmsweise zulässig ist Freimachung und -haltung von Flächen die mit einem Geh- Fahr und Leitungsrechts zugunsten der Wasserversorgung Oberheimbach belastet sind.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Pauschal geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Der Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beinhaltet gemäß der „Artenschutzrechtlichen Beurteilung“ (viriditas, 2023) ein Pauschal geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Das Biotop ist zu erhalten, zu schützen und darf nicht durch Baumaßnahmen oder sonstige äußere Einflüsse während und nach der Bauphase beeinträchtigt werden.

1.9.2 Boden- und wasserrechtlich begründete Beschränkung der Verwendung von Metalldächern

Metalldächer sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

1.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.10.1 Ausbildung der Entwässerungsanlagen

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sind möglichst (soweit die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse der Entwässerungskonzeption dies zulassen) als flache Flächen mit geringen Böschungsneigungen naturnah auszubilden und durch Ansaat mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut zu begrünen.

1.11 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 1.11.1 Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Ausnahmen sind zulässig für oberirdische Entwässerungsanlagen.

1.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1.12.1 Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Wasserversorgung Oberheimbach) belastet sind.

- 1.12.2 Es Dieses Recht umfasst ein 3,0 m breites Leitungsrecht (je 1,5 m ab der Leitungsmittle) zugunsten des Trägers der Abwasserbeseitigung und die Befugnis für diesen zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der Abwasserleitung. Dieser Bereich ist freizuhalten von Gebäuden sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlage sind jederzeit frei zugänglich zu halten. Ausnahmen können allenfalls mit vorheriger Zustimmung des Trägers zugelassen werden.

1.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.13.1 Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zulässig sind.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes
(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den
Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung
Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem
Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

2.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

2.1.1 Dachform Hauptgebäude

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer und jeweils daraus abgeleitete
Dachformen (z.B. gegeneinander versetztes Pultdach, Krüppelwalmdach und
Zeltdach). Bei einem gegeneinander versetzten Pultdach müssen die Firstkanten der
entgegengesetzt fallenden Dachteile jedoch mindestens 0,80 m und höchstens 1,80
m versetzt sein; zudem muss von den entgegengesetzt fallenden Pultdachteilen die
Fläche der einen mindestens 2/3 der Fläche der anderen betragen).

Flachdächer und reine Pultdächer werden hingegen ausgeschlossen und sind somit
unzulässig.

2.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muss mindestens 20° betragen.

2.1.3 Dacheindeckung

Unzulässig sind glänzende bzw. reflektierende Metalldächer, sowie Eindeckungen mit
Wellmaterial. Generell sind Metalldächer nur zulässig, sofern das Metall derart voll-
ständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metall-
partikeln ausgeschlossen sind.

Für Dacheindeckungen dürfen nur kleinformative Elemente mit einer Decklänge von
höchstens 70 cm und einer Deckbreite von höchstens 50 cm in ziegelroten,
dunkelbraunen, schieferfarbenen, schwarzen oder anthraziten Farbtönen verwendet
werden. Zulässig sind zudem noch Solarelemente die zugleich auch als
Dacheindeckung dienen.

2.1.4 Dachaufbauten

Der First von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten muss
mindestens 1 m unter dem Hauptfirst der Dachfläche bzw. unter dem höchsten Punkt
des Daches liegen.

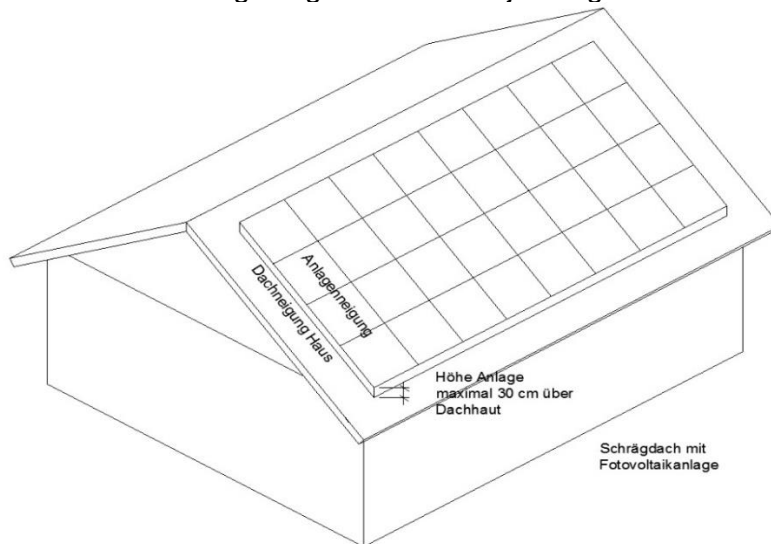
Die Gesamtbreite von Dachaufbauten, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten darf
höchstens die Hälfte der Länge des Daches auf der jeweils betroffenen Gebäudeseite
betragen.

Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte müssen einen Abstand zur
seitlich folgenden Wand (Mauerwerks-Außenseite) sowie zum nächsten jeweiligen
Element (also Dachaufbau, Zwerchhaus oder Dacheinschnitt) von mindestens 1,50
m aufweisen.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2d LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig. Derartige Anlagen dürfen jedoch an keiner Stelle mehr als 30 cm über die Dachhaut hinausragen, dürfen keinen Überstand über das Dach aufweisen und müssen ebenso geneigt sein wie das jeweilige Dach.



Ausnahmen von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.3.1 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gemäß § 10 Abs. 4 LBauO nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert. Somit sind Zufahrten, Stellplätze, Hofflächen, sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege auf privaten Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auf möglichst versickerungsfähigem Unterbau auszubilden, soweit dem nicht andere Erfordernisse entgegenstehen. Geeignet sind z.B. Rasengittersteine, weitfugig verlegtes Pflaster (Fugenbreite ≥ 2 cm), dränfähige Pflastersteine, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.
- 2.3.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke, einschließlich unterbauter Freiflächen, sind, soweit sie nicht für eine sonstige zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten in Form von Vegetationsstrukturen ohne Kunststoffmaterialien anzulegen und zu unterhalten; sie dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Hauswand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.4.1 Einfriedungen von Bereichen, die an öffentliche Straßen- und Wegeflächen grenzen, sind in dem gesamten Bereich zwischen der Grundstücksgrenze entlang dieser öffentlichen Flächen und zu der zu dieser Grenze gewandten Baugrenze nur zulässig
- massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden.
- 2.4.2 Für Stützmauern gelten grundsätzlich auch die für massive Einfriedungen genannten Höhenbeschränkungen (Ziffer 2.4.1, 1. Spiegelstrich). Allerdings können für Stützmauern Ausnahmen von dieser Beschränkung zugelassen werden, sofern diese infolge stärkerer Hangneigungen zur Sicherung zu einer öffentlichen Verkehrsfläche hin erforderlich werden; in diesem Fall dürfen Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m errichtet werden, sofern sie mit Natursteinmaterialien gestaltet bzw. verblendet werden.
- 2.4.3 Ausnahmen von den vorstehend vorgegebenen Höchstmaßen gelten für
- a) Pfeiler von Zaunanlagen, Eingangstoren oder Türen (diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig) sowie für
 - b) Elemente, welche der Abschirmung von Müllgefäßen dienen (diese sind in einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig und dürfen entlang der Erschließungsstraße maximal 3,0 m lang sein).
- 2.4.4 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Oberkante einer der Einfriedung folgenden Randbefestigung einer Wege- oder Straßenverkehrsfläche, gemessen jeweils an der kürzesten Strecke zwischen dem jeweiligen Einfriedungsabschnitt und dieser Bezugsfläche. Falls eine solche Fläche nicht angrenzt, so gilt als Bezugspunkt die jeweilige Höhe des natürlichen Geländes im Bereich des jeweiligen Einfriedungsabschnittes.

2.5 Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

- 2.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig, jedoch nicht für Erzeugnisse fremder Hersteller mit Ausnahme von Erzeugnissen oder Dienstleistungen, die vom Grundstückseigentümer bzw. Gewerbetreibenden vertrieben oder bearbeitet werden oder in anderer Weise seiner gewerblichen Tätigkeit dienen bzw. von Nutzen sind.
- 2.5.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen auf Dächern, oberhalb der Decke des Erdgeschosses und auf Hausgiebeln ist unzulässig.
- 2.5.3 Blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Werbeanlagen mit Laufschriften oder Wechselbildern bzw. Anlagen mit Intervallschaltung bei Leuchtreklame oder vergleichbare Anlagen, Laserlichtwerbung nach Art sog. 'Skybeamer' o. ä. oder rotierende sowie anderweitig bewegliche bzw. bewegte Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser 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 technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser / Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist allerdings nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig.

Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erforderlich. Bei Versickerung mit mehr als 500 qm angeschlossener, abflusswirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflusswirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten; dies gilt auch für Privatgrundstücke.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{eff.}} = V_N + V_R$. Die Größe der Zisterne richtet sich nach der Größe der Dachfläche. Empfohlen wird ein Wert von 60 Liter pro qm Dachfläche.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Tech-

nischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Wasserversorgung Oberheimbach anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger (Ortsgemeinde Oberheimbach) darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) gegeben.

3. Schutz vor Außengebietswasser bzw. vor Grundwasser und Staunässe

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Im vorliegenden Fall wird insbesondere den Grundstückseigentümern der Baugrundstücke der westlichen Bauzeile empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregenereignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Grundsätzlich wird seitens der Wasserfachbehörden empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. vor drückendem Wasser auszustatten.

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

Gemäß der eingegangenen Stellungnahme der SGD Süd vom 08.11.2023 wird der folgende Hinweis ergänzt: „Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Es wird daher empfohlen, potentielle Kellergeschosse als sog. „weißen Wanne“ herzustellen.“

4. Löschwasserversorgung

Für die notwendige Löschwasserversorgung gemäß § 48 des Landeswassergesetzes (LWG) vom 14. Juli 2015 und dem § 31 des Landesgesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG -) vom 2. November 1981 sind die folgenden anerkannten Regeln der Technik zu beachten:

- Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks,
- Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen - TRWW - Teil I: Planung) des DVGW-Regelwerks,

- Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks und
- DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen).

5. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

6. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzureichen.

7. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

8. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Aus dem betroffenen Areal sind bislang keine archäologischen Funde bekannt geworden; ein Vorhandensein kann deswegen aber nicht ausgeschlossen werden. Etwa 110 m südöstlich liegt das Grabungsschutzgebiet des fränkischen Gräberfeldes. Etwa 150 m östlich fanden sich 1977 eisenzeitliche Siedlungsgruben. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von uns wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme. Daher empfehlen wir bei derartigen Bauprojekten grundsätzlich eine geomagnetische Voruntersuchung.

Damit wir die Möglichkeit zur Überprüfung haben, ist der Beginn der Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

9. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

10. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

11. Beachtung von Grenzabständen bei Einfriedungen und Pflanzungen

Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. So müssen bspw. gemäß § 42 dieses Gesetzes Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückbleiben.

12. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

13. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archiviert und können in der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

14. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Vorhabenträgers zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

15. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen etc. durchzuführen.

Generell sollten aber auch stets die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist folgende Stellungnahme seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau eingegangen, die während der Bauphase des Neubaugebiets zu berücksichtigen ist:

„(...) aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Am Heilig Kreuz" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter III. 15 werden fachlich bestätigt. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Geologiedatengesetz (GeolDG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geo-logischen 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.“

16. Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach

den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

17. Artenschutzrechtlich begründete Erfordernisse

a) Einhaltung von Fristen für Eingriffe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Erfordernisse

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, 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 oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig).

Allerdings sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungsstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

Daher ist, zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

- Auch der Abriss / Rückbau von Gebäuden ist nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Ausnahmen von der Einhaltung der genannten Fristen zum Abriss / Rückbau von Gebäuden sind auf einen begründeten Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde hin, mit deren ausdrücklicher Zustimmung möglich.

- Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

- Die Beseitigung von Brachflächen sowie von Gras-Krautbeständen ist ebenfalls ausschließlich zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28. / 29.02. des Folgejahres (und somit sicher außerhalb der Vogelbrutperiode von Oktober bis Februar) zulässig.

Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern - bei einem absehbarem Beginn von Erdarbeiten oder Baumaßnahmen in der o. g. Brutperiode von

Vögeln - die Vegetation in den von diesen Aktivitäten betroffenen Bereichen des Plangebietes ab Anfang März regelmäßig, in maximal vierwöchigem Turnus, durch eine Mulchmahd zu beseitigen, um die potenzielle Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolgedessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flügenden Jungvögeln zu vermeiden.

- Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen die Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

18. Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

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 (planauskunft-rnh@westnetz.de).

19. Leitfaden Farbkultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal

Der Leitfaden Farbkultur für das Welterbe Oberes Mittelrheintal ist zu beachten. Informationen zum Leitfaden sind zu finden unter: https://www.malerinnung-mittelrhein.de/docs/Leitfaden_Farbkultur_2013_www_29022016142408.pdf
