

**Ortsgemeinde Waldalgesheim
Ortsteil Genheim
Verbandsgemeinde Rhein-Nahe**

**Bebauungsplan
„Ober dem Banzweg“**

Textfestsetzungen

Verfahren gemäß § 13b BauGB

**Fassung für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und
die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Stand: Januar 2023

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Waldalgesheim



Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 · 87 80 - 0
F 0 67 42 · 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

A) TEXTFESTSETZUNGEN.....	4
I. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO	9
III. Landschaftsplanerische Festsetzungen.....	11
IV. Hinweise.....	12

Anlage:

- GALK Straßenbaumliste



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003.
- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.
- Landesplanungsgesetz (**LPIG**) vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**LUVPG**) vom 22.12.2015, GVBl. S. 516, geändert am 27.03.2018, GVBl. S. 55.
- Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.11.2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 27.03.2020 GVBl. S. 98.
- Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.
- Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).
- Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922) geändert worden ist.
- Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).



A) TEXTFESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 15 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit **zwei Ordnungsbereichen WA 1 und WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 (3) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,6 als Höchstmaß.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II als Höchstmaß begrenzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdächern und Pultdächern durch das Höchstmaß der **Gebäudehöhe (GH)**, bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern durch das Höchstmaß der **Traufhöhe (TH)** und der **Firsthöhe (FH)** festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit **Flachdächern (WA 1)** wird auf **7,00 m** festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe bei baulichen Anlagen mit **Pultdächern (WA 1 & WA 2)** wird auf **8,00 m** festgesetzt. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern darf die Firstkante der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile maximal um 1,50 m versetzt sein.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen mit **Sattel-, Walm- und Zeltdächern (WA 1 & WA 2)** beträgt **9,50 m**. Die maximale Traufhöhe wird auf **7,00 m** festgesetzt.



Oberer Bezugspunkt

Die Gebäudehöhe – gemessen vom unteren Bezugspunkt - ist der höchste Punkt des Gebäudes jeweils ohne Aufbauten wie Antennen, Aufzugsschächte oder Schornsteine. Untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Antennen, Schornsteine und Lüftungsrohre dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Flachdächern (WA 1)** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der **höchste Punkt der Attika**.

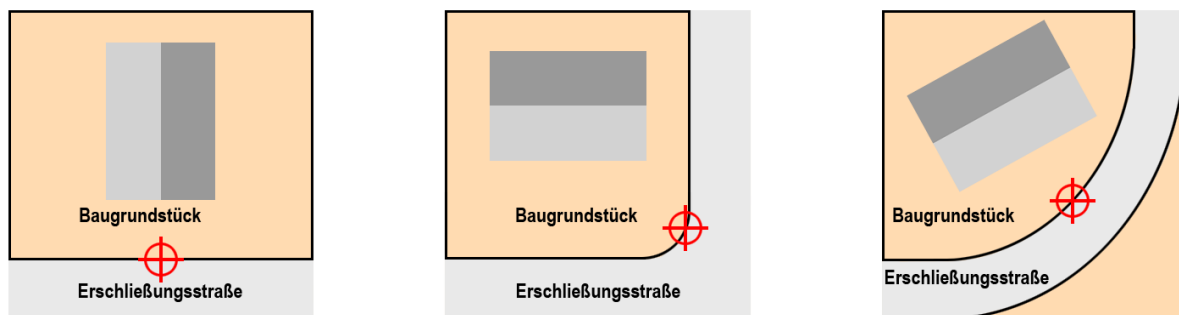
Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Pulldach (WA 1 & WA 2)** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - der **höchste Punkt des Gebäudes**. Bei gegeneinander versetzten Pulldächern gilt die Höhe des oberen Daches als maximale Gebäudehöhe.

Die Gebäudehöhe ist bei Hauptgebäuden mit **Sattel- Walm- und Zeltdächern (WA 1 & WA 2)** – gemessen vom unteren Bezugspunkt - die **Oberkante des Firstes**.

Die **Firsthöhe** wird im Mittelpunkt der äußeren rechtwinkligen Umrandung des Hauptgebäudes gemessen. Nebenanlagen werden bei der Ermittlung des Mittelpunkts nicht berücksichtigt. Die **Traufhöhe** wird - vom unteren Bezugspunkt ausgehend - gemessen im Schnittpunkt zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut des Gebäudes.

Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßengradiente, gemessen von der straßenseitigen Grundstücksmitte zur erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante der Straßengradiente ergibt sich aus den in der Planurkunde festgesetzten Gradientenhöhenpunkten. Die Höhen zwischen den angegebenen Gradientenhöhenpunkten sind linear zu interpolieren.



Beispiele Ermittlung Grundstücksmitte

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 & 3 BauGB i. V. m. §§ 22 & 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser.



4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen.

4.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m². Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m² je Doppelhaushälften-Grundstück.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Oberirdische Nebenanlagen, nicht aber Stellplätze, müssen außerhalb der Baugrenzen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Fußwegen von mindestens 3 Metern aufweisen. Hiervon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Die Breite der gesamten oberirdischen Garagenanlage beträgt höchstens 6,50 m.
- Der Abstand zwischen Garagen-Rand (Einfahrt) und Verkehrsfläche (Erschließungsstraße/Gehweg) beträgt mindestens 5,0 m höchstens 10,0 m. Dies gilt auch für offene Garagen (überdachte Stellplätze/ Carports). Der Höchstabstand von 10,0 m gilt nicht für Grundstücke, deren Grenze zur Erschließungsstraße eine Länge von 7,0 m unterschreitet.
- Der Abstand der Garagen zu sonstigen (d.h. seitlich der Garage befindlichen) öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Wegen und Grünflächen muss mindestens 3,0 m betragen. Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze/Carports).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus sowie 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.



7. Versorgungsflächen einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Versorgungsfläche „Kalte Nahwärme“:

Im Plangebiet wird gemäß Planurkunde eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kalte Nahwärme“ festgesetzt. Innerhalb dieser Versorgungsfläche ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen zum Betrieb der Erdwärmesonden zulässig. Die Erdwärmesonden werden auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung A installiert.

8. öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche A dient der Errichtung eines unterirdischen Erdsondenfeldes für den Betrieb eines „Kalten Nahwärmenetzes“. Die landesplanerischen Festsetzungen zur Bepflanzung und Pflege sind entsprechend zu beachten.

9. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet gilt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zum Schutz vor Außenlärm der Lärmpegelbereich IV.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau-Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Im WA ist der Lärmpegelbereich IV maßgeblich für die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Anhand des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes sind die notwendigen Bauteilschalldämmmaße der Fenster, der Wände und der Dächer in Abhängigkeit der Bauteilflächen und Raumabmessungen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zu berechnen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nachfolgender Gleichung:

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

Dabei ist L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ - für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

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

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

Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Berechnung wie folgt festgelegt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
IV	70



Anhand der Pegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße ($R'_{w,res}$) und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße (R'_w) der jeweiligen Einzelbauteile wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten. Hierzu sind die geplanten Raumgliederungen, Raumgrößen und die jeweiligen Außenbegrenzungsflächen (Wand/Fenster-Verhältnis) der schutzbedürftigen Räume relevant¹.

Im ungeschützten Nahbereich zur Kreisstraße K48 sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) nur im Schallschatten der Gebäude, also an den Gebäudenord- und -ostseiten, anzulegen. Außenwohnbereiche mit anderer Ausrichtung sind möglich, wenn entsprechende Schutzvorkehrungen in Form von verglasten Loggien, Wintergärten oder eigenen Schutzvorkehrungen baulicher Art (Schutzwände etc.) umgesetzt werden.

Für Schlafräume ist eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dazu sind aktive oder passive schallgedämmte Belüftungselemente einzusetzen, welche die gesetzlichen Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (2018) und den Wärmeschutz einhalten.

¹ Die detaillierte Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße (R'_w) der Außenwände, Dächer oder Fenster in Form eines Schallschutznachweises ist erst bei genauer Kenntnis der jeweiligen Raumabmessungen möglich. Dieser ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO

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

Fassadengestaltung

Die farbige Gestaltung der Fassaden hat sich harmonisch ins Ortsbild einzupassen. Als Farbtöne sind entsprechend nur gedeckte Farben zulässig: Reines Weiß oder sehr helle Töne (Remissionswert von 80-100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Töne (Remissionswert von 0 -20) sind unzulässig.

Doppelhaushälften sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Dachneigung und Dachüberstände sowie Dachaufbauten (Gauben) deckungsgleich zu errichten. Im Hinblick auf die Bauflucht dürfen Doppelhaushälften maximal um 3,00 m versetzt errichtet werden.

Fassadensichtbarkeit

Durch die Topografie bedingte, zur Gründung der Gebäude erforderliche Sockelgeschosse (verlorene Geschosse bzw. Kellergeschosse), sind durch Anschüttung zu verdecken und bis zur natürlichen Geländeoberfläche anzugleichen. Der sichtbare Teil der Fassade darf dabei eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

Dachformen

Als Dachformen der Hauptanlagen sind im gesamten Gebiet Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie einfache und versetzte Pultdächer zulässig.

Im Ordnungsbereich WA 1 sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig.

Auf die Festsetzung von Dachformen bei Nebenanlagen wird verzichtet.

Dachneigung

Für Sattel-, Walm- und Zeltdächer ist eine Dachneigung von 20-45° vorgeschrieben. Einfache und versetzte Pultdächer sind mit einer Neigung von 15-25° zulässig. Für Flachdächer ist eine Neigung von maximal 10° zulässig.

Dachaufbauten

Bei Dachaufbauten ist ein Abstand von mindestens 1,50 m von den Giebelwänden einzuhalten. Dachaufbauten dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite und nicht mehr als die Hälfte insgesamt (festgelegt über die Außenwände) einnehmen.

Dachbegrünung, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Dachbegrünungen sowie Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche (aufliegend) anzuordnen.

Diese Festsetzung gilt nicht für Flachdächer auf Hauptgebäuden (WA 1). Bei Flachdächern dürfen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht über die Attika hinausragen.



Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind bei einer Dachneigung bis einschließlich 10° zu begrünen.

2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von Gartenflächen mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine o.ä.) oder oberflächlich sichtbaren Folien ist mit Ausnahme einer Fläche von 5%, jedoch maximal 20 m², nicht zulässig. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Für Stellplätze sind folgende oder vergleichbare Materialien wie sickerfähiges Pflaster, Pflasterbelag mit Rasenfuge, Schotterrasen, Splitt- und Kiesschüttungen Spurbahnweg mit Grassteinen, zu verwenden.

3. Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen sind ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze und deren gradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze („Vorgarten“) als Hecken, Mauern oder Sockelmauern mit Holz- oder Metallzäunen zulässig. Vollflächige Verkleidungen mit Kunststoff-Folie/-Planen oder Metallblechen sind unzulässig.

Alle weiteren Einfriedungen der Grundstücke dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlicher Geländeoberfläche in transparenter Form (z.B. Metallgitterzäune) ausgeführt werden.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind jeweils 2 Stellplätze auf der zugehörigen Grundstücksfläche vorzuhalten.

Erforderliche Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. So genannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen. Gleiches gilt für Stellplätze vor Garagen, welche bei der Ermittlung der zur Verfügung stehenden Stellplätze nicht berücksichtigt werden dürfen.

5. Abfallbehälterplätze (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Nr.3 LBauO)

Abfallbehälterplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile zu integrieren, durch eine Hecke oder ein Rankgerüst einzugrünen oder mit einer Holzverkleidung zu versehen.



III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anlage und Unterhalt einer extensiven Wiesenfläche - Ordnungsbereich A

Die bestehenden Ackerflächen sind umzubrechen, ein Planum anzulegen und mit einer Heumulchsaat gemäß des beiliegenden Merkblatts zur Begrünung mit regionalem Samenmaterial der Naturschutzverwaltung Baden Württemberg² Seiten 3 und 4, oder alternativ Regiosaatgut der Herkunftsregion „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ einzusäen. Die ersten 3 Jahre ist bei Bedarf eine Schröpfmahd vor Samenreife nach Bedarf durchzuführen, um das eventuell übermäßige Aufkommen von Ackerwildkräutern und Feldfrüchten zu unterdrücken. Bedarf besteht bei einer Deckung der Flächen von mehr als 50 % mit Ackerwildkräutern und/oder Feldfrüchten. Anschließend sind mindestens eine, maximal zwei jährliche Mahdgänge durchzuführen. Das Mahdgut ist aufzusammeln und abzufahren. Die Pflanzung von Gehölzen ist nicht zulässig.

Außenbeleuchtung

Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen im Außenbereich anzubringen. Außenbeleuchtungen sind in rundum abgedichteter, nach unten abstrahlender und nach oben abgeschirmter Bauweise zu errichten. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 2700 bis 3300 Kelvin) zu verwenden.

2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen im öffentlichen Raum

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen, zu standfesten Solitärbäumen zu entwickeln und im Falle eines Abgangs in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Dasselbe gilt für jegliche Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen. Standorte von in der Planurkunde festgesetzten Bäume können um bis zu 10,0 m von der Festsetzung abweichen.

Als Pflanzgut sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu wählen. Die zu pflanzenden Arten sind standortgerecht zu wählen. Es wird hierzu auf die GALK Straßenbaumliste³ verwiesen.

Bepflanzung innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitungen dürfen lediglich Sträucher mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 3,00 m gepflanzt werden.

²http://www.naturschutz.landbw.de/servlet/is/73509/Merkblatt6_GraeserKraeuter.pdf

³ <https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>



IV. Hinweise

Nutzung des Oberflächenwassers

Zum Schutz des Wasserhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Ziff. 7 BauGB wird empfohlen, das unbelastete Regenwasser dezentral in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zu verwenden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen 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. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Es besteht grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt, dem Wasserversorgungspflichtigen und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen.

Falls Brauchwasser zum Betrieb von Waschmaschinen genutzt werden soll, sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung und des Infektionsschutzgesetzes zu beachten, ggf. ist dies ausgeschlossen.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen Wasserhaltungen oder Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Schallschutz

Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) möglichst an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten (Nord-, und Ostseite) anzuordnen.

Baugrunduntersuchungen

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN EN 1997-1 und -2 Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, sowie DIN 1054 Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers vorgeschlagen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Bodenschutz

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sollten entsprechend DIN 18915 gesichert werden. Die Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist nicht gewünscht. Gemäß DIN 18300 sollte anfallender Oberboden getrennt von anderen Bodenarten gelagert und vor Verdichtung geschützt werden, um eine Schädigung weitgehend zu vermeiden.



Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Ober- und Unterboden, nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen usw.).

Anzeigepflicht nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (GVBl. Vom 02.08.2005, S. 302) 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.

Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skelettteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@dgke.rlp.de.

Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der Landesarchäologie anzuzeigen.

Artenschutz

Zur Vermeidung der Betroffenheit von besonders geschützten Arten gemäß den Verbotsatbeständen nach § 44 BNatSchG sind Gehölzrodungen und Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit gemäß den Zeitvorgaben in § 39 (5) BNatSchG (zwischen 01. Oktober und 28/29. Februar) durchzuführen.

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zaun- und Mauereidechse).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Auf § 24 (3) LNatSchG wird hingewiesen (notwendige Voruntersuchung rückzubauender Bestandsgebäude).

Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Es wird auf § 42 (1) des Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) hingewiesen: „Einfriedungen müssen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückbleiben. (...) Von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 Abs. 5 des Landesstraßengesetzes) müssen Einfriedungen 0,5 m zurückbleiben.“

Pflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken



Es wird empfohlen je Grundstück mindestens 1 -, bei Grundstücken ab 600 m² mindestens 2 einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft als solche zu unterhalten. Es sollten gebietsheimische Arten verwendet werden.

Beispiele zu gebietsheimischen Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Gemeine Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tiliacordata	Winterlinde

Außerdem sind Obstgehölze allgemein zu empfehlen. Diese sollten den Sortenempfehlungen für den Streuobstanbau in Rheinland-Pfalz entnommen werden⁴. Allgemein sind alle dort aufgeführten Obstsorten zur Anpflanzung geeignet. Diese umfassen Äpfel, Birnen, Süßkirschen, Sauerkirschen, Pflaumen aber auch Arten wie Edelkastanie, Quitte, Speierling Walnuss und Maulbeere.

Außerhalb des Schutzstreifens der 110 KV-Leitung wird eine gestaffelte Bepflanzung empfohlen. Die Grundstückseigentümer und/oder der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) ist verantwortlich für einen entsprechenden Rückschnitt der Bepflanzung, sodass keine Beschädigung der Leitungen erfolgen kann.

Bauvorhaben im Bereich der 110 KV-Hochspannungsfreileitungen

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Für die südliche 110 KV-Leitung besteht zudem eine Dienstbarkeit für die DB Energie GmbH. Die DB Energie GmbH ist ebenfalls in die Abstimmungen einzubeziehen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-KV-Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen).

Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15,00 m zu bestehenden Masten darf aus statischen Gründen nicht verändert werden. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind anzuzeigen.

Die Bauherren bzw. die von ihnen beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an den Hochspannungsfreileitungen durch die Bautätigkeit entstehen.

⁴Streuobst Sortenempfehlungsliste für Rheinland Pfalz, Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, 2018



Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3,00 m Baugeräten oder Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann (ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen) ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises erforderlich. Für die betriebliche Koordination der DB Energie GmbH ist mit einem zeitlichen Vorlauf von circa 16 Wochen zu rechnen. Eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise ist nicht möglich.

Glasfaseranbindung

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,50 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 (planauskunft-rnh@westnetz.de).

Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,50 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).

Telekommunikationsanlagen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; sie insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Wallstraße 88, 55122 Mainz, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Brandschutz

Für die notwendigen Zugänge und Zufahrten zu Grundstücken und Gebäuden sind die §§ 7 und 15 der Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz vom 24. November 1998 zu beachten.



Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Kreisstraße K 29 müssen bauliche Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 22 (1) LStrG einen Abstand von mindestens 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, einhalten. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten **Bauverbotszone** dürfen Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen i.S.d. § 22 (1) LStrG RLP nicht errichtet werden. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität wurde die Bauverbotszone auf 10,0 m reduziert.

Entlang der Kreisstraße K 29 gilt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gemäß § 23 (1) LStrG eine **Baubeschränkungszone** innerhalb eines Abstandes von 30,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Innerhalb dieser Baubeschränkungszone bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde i.S.d. § 23 (1) LStrG RLP.

Pflicht zur Bebauung und Rückübertragung:

Mit den Grundstückskäufern wird vertraglich geregelt, dass die Käufer sich verpflichten, das Baugrundstück innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend dem Bebauungsplan und den Vorschriften der Baugenehmigungsbehörde mit einem bezugsfertigen Hauptgebäude zu bebauen.

Für den Fall, dass die Käufer dieser Verpflichtung nicht nachkommen oder ihre Bauabsicht vorzeitig aufgeben, behält sich die Ortsgemeinde ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag vor. Die Käufer sind bei Ausübung des Rücktrittsrechtes verpflichtet, das Kaufgrundstück auf ihre Kosten lastenfrei an die Ortsgemeinde zum Ankaufspreis zurück zu übertragen. Eine Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten ist ausgeschlossen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Carolin Hof/aw-cm
M. Sc. Raumplanung
Boppard-Buchholz, Januar 2023