# VERBANDSGEMEINDE

# Langenlonsheim-Stromberg

# ORTSGEMEINDE

# Dorsheim

Bebauungsplan "Burg-Layer-Straße / Bergstraße"

**Textliche Festsetzungen**

Stand 20.10.2022

Fassung für die Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 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 ..... 4**

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB) ..... 6**

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 6

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 6

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

B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) ..... 6

B5. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) .. 7

B6. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..... 8

B7. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ..... 8

B8. 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

B9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) ..... 10

**C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO) ..... 11**

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO) ..... 11

C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO) ..... 11

C3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO) ..... 12

**D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen ..... 13**

D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ..... 13

**E. Hinweise ..... 14**

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung ..... 14

E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes ..... 15

E3. Löschwasser ..... 15

E4. Hinweis zur Hydrogeologie ..... 15

E5. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten ..... 15

E6. Hinweis zur Anbindung an Telekommunikationsleitungen ..... 15

E7. Radonpotential ..... 16

E8. Bergbau ..... 17

E9. Archäologische Funde ..... 17

E11. Grenzabstände von Einfriedungen, Hecken und Pflanzen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschafstwegen ..... 17

E12. Dacheindeckungen ..... 17

E13. Äußere Gestaltung ..... 18

E14. Einsatz von stationären Geräten ..... 18

E15. Grundstücksgrenzen ..... 18

# A. GESETZESGRUNDLAGEN

**BauGB Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**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 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

**LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3908)

**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 Artikel 4 des Gesetzes vom 28.September 2021 (GVBl. S. 543)

**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 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

**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), zuletzt Geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

**LStrG - Landesstraßengesetz**

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

**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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

**LWG - Landeswassergesetz**

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 21)

**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)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise nach §4 Abs. 3 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 50 %.

**Geschossflächenzahl**
0,6

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

WA 1: „Zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

WA 2: „Sechs“ je Einzelhaus

## B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

**Bauweise**
Offene Bauweise, Einzelbaukörper dürfen eine Länge von maximal 25 m aufweisen.

WA 1: 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.

WA 2: Einzelhäuser

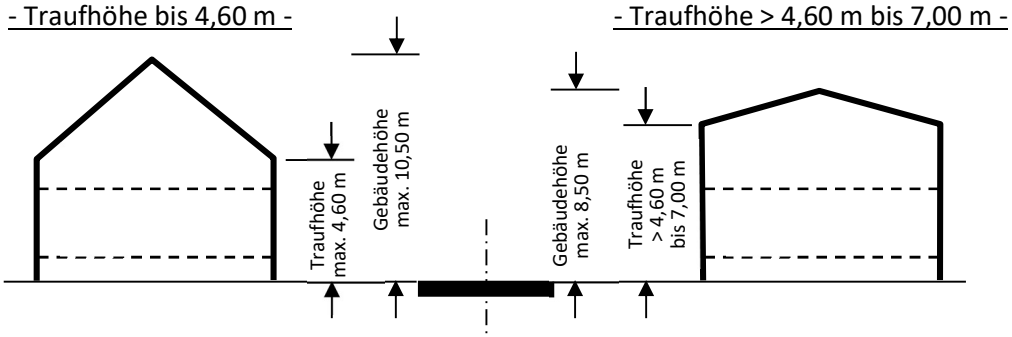
**Überbaubare Grundstücksflächen**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

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

WA 1: **Traufhöhe bis 4,60 m**: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,50 m zulässig.

**Traufhöhe größer 4,60- 7,00 m**: Bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00m ist eine Gebäudehöhe bis max. 8,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

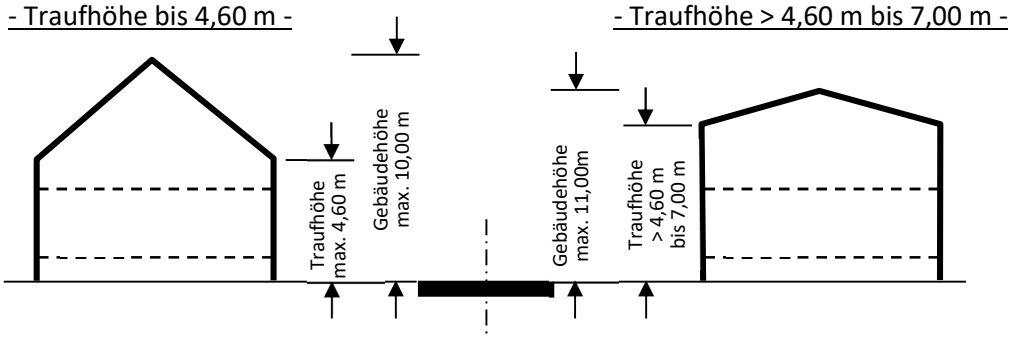
**Zwerchhäuser**: Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.




WA 2: **Traufhöhe bis 4,60 m**: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,00 m zulässig.

**Traufhöhe größer 4,60- 7,00 m**: Bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00m ist eine Gebäudehöhe bis max. 11,00 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

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




**Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen bei talseitiger Erschließung:**

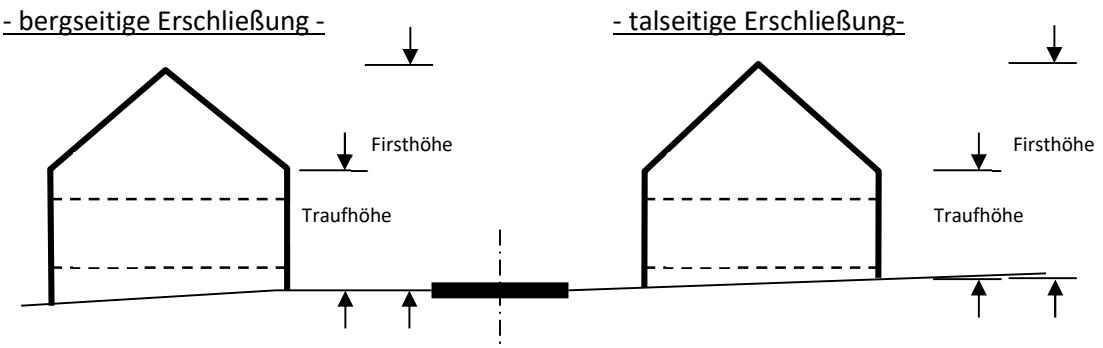
**Traufhöhe**: Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

**Firsthöhe/Gebäudehöhe**: Gemessen von der bergseits höchsten angeschnittenen natürlichen Geländeoberfläche bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

**<u>Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen bei bergseitiger Erschließung:</u>**

**Traufhöhe**: Gemessen von der bergseits nächsten Bordsteinkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront bis zum Schnittpunkt mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

**Firsthöhe/Gebäudehöhe**: Gemessen von der bergseits nächsten Bordsteinkante der Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).




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

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

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

Flächen für 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. 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 III einzuordnen. Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2016, sind Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen und der nachfolgenden Tabelle.

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn z.B.

- durch die schallabschirmende Wirkung bestehender Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z.B. Lärmpegelbereich II anstatt III) nachweislich erreicht werden.

| 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 im Genehmigungsverfahren 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.

**Schlafräume**

Im Plangebiet müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Es ist zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) ausschließlich an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten (Südseite) anzuordnen.

Falls dies nicht realisierbar sollten die Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten. Die Fenster selbst können öffenbar sein.

**Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche**

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrasen, Loggien, Balkone) sollten vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite (in desem Fall die A61) angeordnet werden. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

**B9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**L1:** Das Leitungsrecht auf dem Flurstück Flur 9 Nr. 68 umfasst die Rechte des zuständigen Versorgungsträgers „Verwaltungsstelle Kommunaler Betrieb“, unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Nicht zulässig sind auf diesen Flächen jede Art der Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern.

**GFL1:** Die Trasse GFL1 umfasst Geh- und Fahrrechte des Eigentümers des Flurstück 2/1 , Flur 5 um die Erschließung des Grundstücks zu ermöglichen.

Weiterhin umfasst die Trasse das Leitungsrecht des zuständigen Versorgungsträgers „Verwaltungsstelle Kommunaler Betrieb“, unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Nicht zulässig sind auf diesen Flächen jede Art der Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern. Die Herstellung einer Zufahrt aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien ist zulässig.

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

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

**Dachformen**
Geneigte Dächer. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

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

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

**Dachneigung**
15 - 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 als Einfriedung 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 eine maximale Böschungsneigung von 1:2 und Stützmauern auf max. 2,00 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)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO werden in Anlehnung an die Satzung der Ortsgemeinde Dorsheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 12.04.2016 wie folgt festgesetzt:

**Freistehende Einfamilienwohnhäuser:**

- 2 Stellplätze

**Doppelhäuser/ Reihenhäuser:**

- 2 Stellplätze je Haushälfte/ Haus

**Einliegerwohnungen**

- 1 zusätzlicher Stellplatz je Einliegerwohnung bis 30 m²
- 2 zusätzliche Stellplätze je Einliegerwohnung über 30 m²

**Mehrfamilienwohnhäuser:**

- 2 Stellplätze je Wohnung

# D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

## D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

**A1, Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**:**
Je privater Grundstücksfläche sind mindestens 2 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.

**A2, Unzulässigkeit von Steingärten, Versiegelung der Grundstücksfläche, Umgang mit Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**:**
Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist nur bis zu 25 % der Vorgartenfläche zulässig. Eine weitere 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.

# 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."*

**Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist in auf dem Grundstück gelegene Rückhalte- und Sickermulden oder Rückhaltezisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mindestens 50 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen.**

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 (Toilette, 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. Löschwasser**

Löschwasser steht mit 48 $m^3/h$ über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Darüber hinaus gehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist durch eine objekteigene Löschwasserbevorratung sicher zu stellen.

**E4. 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.

**E5. 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.

**E6. Hinweis zur Anbindung an Telekommunikationsleitungen**

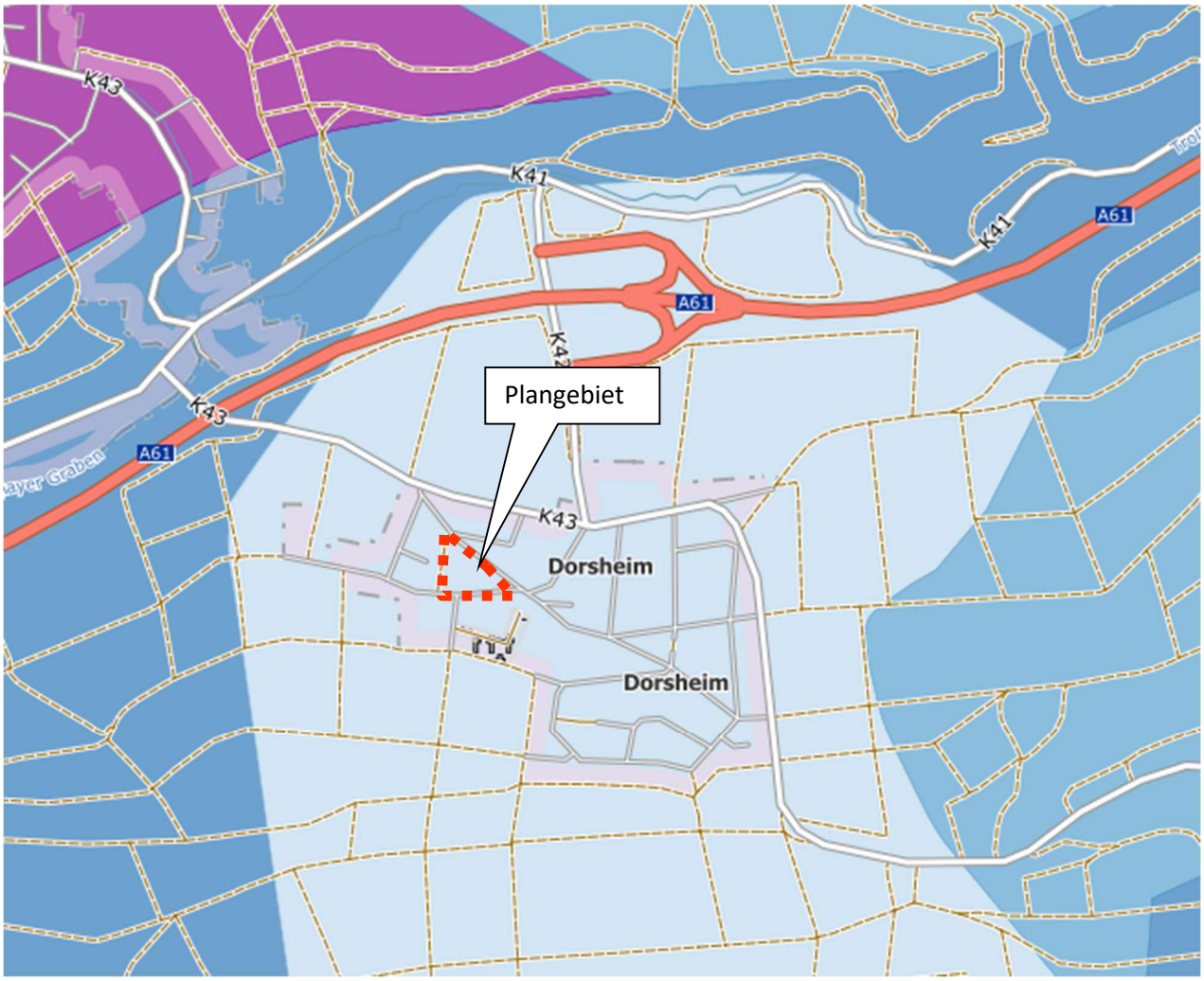
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Anbindung an. Telekommunikationsleitungen Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre 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.

## E7. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass selbst ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellen würde, 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:

https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/




Geologische Radonkarte LFU RLP

## E8. Bergbau

Ehemalige bergbauliche Aktivitäten sind im Gebiet nicht bekannt.

## E9. 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.

## E10. Hinweis zur Blendwirkung von Solaranlagen gegenüber dem fließenden Verkehr

Für Solaranlagen an und auf Gebäuden sowie im Plangebiet ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der das Plangebiet umgebenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Seitens des Vorhabenträgers sind entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

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

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. Dacheindeckungen

Landschafts- und regionsbedingt sollten für die Dacheindeckung Grautöne in der Farbskala RAL 7000 – 7048 oder Brauntöne in der RAL-Farbskala Nr. 8014-8029 verwendet werden. Eine Dacheindeckung mit Trapezblechen wird nicht empfohlen.

## E13. 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.

## E14. Einsatz von stationären Geräten

Geräte wie Klima- Kühl- und Lüftungsgeräte. Luft-Wärme Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke dürfen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichtet und zu betrieben, dass

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

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

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

## E15. Grundstücksgrenzen

Bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen handelt es sich um Beispiele. Sie sind nicht materieller Bestandteil des Bauleitverfahrens.

| | |
|---|---|
| Simmern, den 05.04.2022 | Dorsheim, den _____ |
| _____ | _____ |
| Dipl.-Ing. Johannes Dillig | Marlene Hölz |
| DILLIG Ingenieure GmbH | Ortsbürgermeisterin |