



# BEBAUUNGSPLAN 'WALDSTRAßE III' Ortsgemeinde Waldalgesheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

## BEBAUUNGSPLANTEXT

Stand: 24.11.2015

<b><u>Inhalt:</u></b>	<i>Seite</i>
<b>I. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
<b>III. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB) .....</b>	<b>9</b>
<b>III. HINWEISE .....</b>	<b>10</b>



INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)

internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

## **I. RECHTSGRUNDLAGEN**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
  - **Baunutzungsverordnung (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
  - **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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
  - **Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
  - **Landesnaturschutzgesetz (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG)** vom 28.09.2005 (GVBl. 2005, S. 387f.), zuletzt geändert am 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106) *[soweit nicht durch das vorstehende Bundesnaturschutzgesetz ungültig]*
  - **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
  - **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes)** vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)
  - **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
  - **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 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
  - **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes** - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
  - **Landeswassergesetz (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz** - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
  - **Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG)** in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 129 des Gesetzes vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127)
  - **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90)
  - **Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz (LNRG)** in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).
- DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind im Beuth-Verlag GmbH (Berlin) erschienen und können dort bezogen werden. Sie sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe eingesehen werden.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

### A. 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:

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen.

Nr. 4 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4: Gartenbaubetriebe; Nr. 5: Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

##### 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) (siehe Plandarstellung).

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen (nicht nur Vollgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO mitzurechnen.

##### 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) (siehe Plandarstellung mit Einschrieb).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils der Punkt auf der 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 in einer Kurve bzw. in der Abschrägung eines Eckgrundstückes und somit nicht eindeutig nur an einer der beiden angrenzenden Straßen, so ist der 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. Von den in der Plandarstellung angegebenen Bezugshöhen der Straße kann im Rahmen der Ausführungsplanung/Verkehrsanlagen um 40 cm nach oben oder unten abgewichen werden.

#### 1.2.3.1 Firsthöhe

Höchstzulässige Firsthöhe (FH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Abweichend von der Festsetzung in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung ist bei Gebäuden mit einfachem Pultdach eine Firsthöhe (Maß zwischen unterem Bezugspunkt und Oberkante des Firstes an der höchsten Stelle des Daches) von maximal 7,5m zulässig.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern gilt die Firsthöhe für die höchste Firstkante des oberen Daches; die Firstkante der entgegengesetzt fallenden Pultdachteile darf jedoch höchstens um 1,50m versetzt sein.

Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen dürfen maximal 2,0m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

#### 1.2.3.2 Traufhöhe

Höchstzulässige Traufhöhe (TH): *siehe Plandarstellung mit Einschrieb.*

Die Traufhöhe ist definiert als das Maß zwischen Bezugspunkt und dem Schnittpunkt von traufseitiger Gebäudeaußenwand mit der äußeren Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand; bei Gebäuden mit einfachem oder versetztem Pultdach ist dafür die tiefer liegende Seite des Pultdaches maßgebend.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Gebäuderücksprünge, nicht aber für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

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

#### 1.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

#### 1.3.2 Zulässige Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

*(siehe Plandarstellung mit Einschrieb).*

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

#### 1.4.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhäusern beträgt 400 m<sup>2</sup>.

**Die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhäusern beträgt 250 m<sup>2</sup> 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, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen 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.

**1.5.2 Garagen (§ 12 BauNVO)**

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 und höchstens 10,0 m.  
Dies gilt nicht für offene Garagen (überdachte Stellplätze / Carports).
- Der Abstand der Garage 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).

**1.6 Anzahl der Wohnungen (§ 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 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind unterirdisch zu verlegen.

**1.8 Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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)

**1.8.1 Auf Grundlage der Empfehlungen eines schallschutztechnischen Gutachtens wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die von der K 29 aus nächstgelegenen Gebäudezeile festgelegt:**

Die schutzbedürftigen Innenwohnräume der Obergeschosse sind auf der der K 29 zugewandten und auf den beiden sonst am ehesten der L 29 zugewandten Fassaden aus Außenbauteilen mit den resultierenden Schalldämmmaßen  $R'_{w,res} \leq 30$  dB gemäß DIN 4109 herzustellen.

Balkone, Terrassen, Freisitze und ähnliche Einrichtungen sind nur in Bereichen zulässig, die einen Mindestabstand zur Straßenachse der L 29 von 13m aufweisen.

**1.9 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**1.9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Seitenraum der Erschließungsstraßen sind in der im Bebauungsplan vorgegebenen Anzahl Laubbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der unten aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten zu verwenden. Die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte können den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Alle zu pflanzenden Straßenbäume sind mit mindestens 1,5 x 2,0 m großen Baumscheiben zu versehen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

1.9.2 Gestaltung der Öffentlichen Grünflächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung', bzw. 'Verkehrsbegleitgrün' sind wie folgt grünordnerisch zu gestalten:

1.9.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung'  
Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Randeingrünung' sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Laubbäume II. Ordnung aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Mindestqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.  
Die Baumstandorte können von den im Plan zeichnerisch festgelegten abweichen, wobei die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Mindestens 20% der verbleibenden Flächen sind – unter Beachtung der nachbarrechtlich einzuhaltenden Abstände – in Form von Gehölzgruppen aus Landschaftssträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Die in den Randbereichen dann noch verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen oder mit einer speziellen, auf den Standort bzw. die HpnV abgestimmten Saatgut-Mischung autochthonen Materials fachgerecht anzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

1.9.2.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün'  
Auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsbegleitgrün' können die Flächen beliebig mit Gehölzen, Bodendeckern, Stauden und oder Wiesen- bzw. Rasenflächen gestaltet werden; sie sind auf jeden Fall als unversiegelte Grünfläche herzustellen.

## **1.10 Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Die zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

### **a) Bäume**

#### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Fagus sylvatica - Rotbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix alba - Silber-Weide  
Salix fragilis - Bruch-Weide  
Salix x rubens - Fahl-Weide  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Ulmus carpiniifolia - Feldulme

#### **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Mespilus germanica - Mispel  
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus pyraister - Wildbirne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus domestica - Speierling  
Sorbus torminalis - Elsbeere

**b) Landschaftssträucher**

Berberis vulgaris - Berberitze	Rosa arvensis - Feldrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Ligustrum vulgare - Rainweide	Salix cinerea - Grau-Weide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

**Mindest-Pflanzqualitäten (falls nicht anders angegeben):**

- Landschaftsgehölze: verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind mit Dreibock anzupfählen, in den Randbereichen ist ein Fege- bzw. Verbissschutz (Fegeschutz-Spiralen, Wuchshüllen o.ä.) anzubringen.

**1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer. Dies gilt auch für Beton-Rückenstützen der Bordeinfassungen des Straßenoberbaus.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO Rheinland-Pfalz)

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

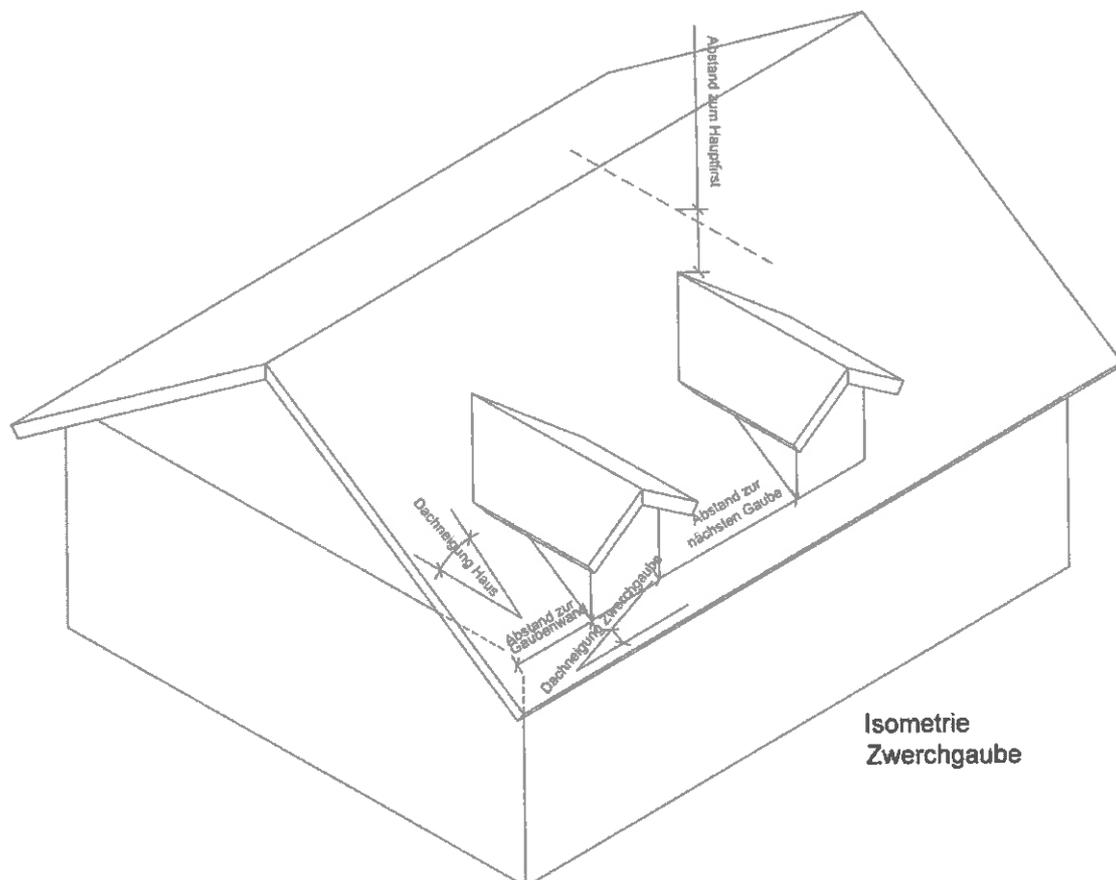
#### 2.1.1 Festsetzungen zu Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern

Gauben, Zwerchgiebel (= Giebel in Verlängerung der Außenfassade, quer zum Hauptfirst; häufig Teil eines Zwerchhauses) und Zwerchhäuser (ein- oder mehrgeschossiger Dachaufbau quer zum Hauptdach, in Verlängerung der Außenfassade oder vor diese hervortretend, mit eigenem, quer zum Hauptfirst verlaufendem Dach) müssen einen Abstand zur Giebelwand (Mauerwerks-Außenseite), zur nächsten Gaube bzw. zum nächsten Zwerchgiebel von mindestens 1,50 m aufweisen.

Der First der Gauben, der Zwerchgiebel und Zwerchhäuser muss 1 m oder tiefer unter dem Hauptfirst an die Dachfläche anschließen. Die zulässige Anschlusshöhe an die Dachfläche darf von keinem Teil der Dachaufbauten überschritten werden.

Einzelne Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser dürfen eine Breite von 4,0m nicht überschreiten.

Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf höchstens 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.



## **2.2 Einfriedungen**

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

- 2.2.1 Einfriedungen und Stützmauern an der Grenze zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0m über dem angrenzenden Straßen- bzw. Gehwegbelag zulässig.

## **2.3 Werbeanlagen**

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

- 2.3.1 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.
- 2.3.2 Eine Anbringung von Werbeanlagen an oder auf Dächern, sowie an Hausgiebeln oberhalb der festgesetzten Traufhöhe ist unzulässig.
- 2.3.3 Die Fläche von Werbeanlagen darf eine Gesamtgröße von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3.4 Beleuchtete bzw. selbst leuchtende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' o.ä. sind unzulässig.

### **III. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. Zur Kreisstraße K 29 hin wird die Bauverbotszone nach § 22 (1) Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet. Dieser Bereich ist von Bebauung freizuhalten.

### III. HINWEISE

#### A. Allgemeine Hinweise

1. Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.  
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 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. 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 Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt anzuzeigen.
2. Falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen, sind zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen. Das Dränagewasser ist dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen. Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht zulässig. Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen einzuholen.
3. Aufgrund der Höhenlage des Entwässerungssystems ist die Entwässerung von Kellern nicht, oder zumindest in einigen Teilbereichen des Baugebiets nicht möglich. Sofern Kellergeschosse dennoch entwässert werden sollen, sind entsprechende Hebeanlagen herzustellen und vorzuhalten.
4. Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).  
Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Erschließungsträger zu erbringen. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde bzw. 800 l/min, bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen. Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:
  - an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
  - Löschwasserteiche nach DIN 142210
  - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
  - sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.Die Hälfte der v.g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.

Der Abstand zwischen den Hydranten soll in der Regel höchstens 80 bis 110 Meter betragen. Sie sind so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

5. Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30cm 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. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.
6. 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.
7. Laut Aussage des Abfallwirtschaftsbetriebes bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen müssen die Straßen so ausgebaut werden, dass die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 Tonnen möglich ist. Außerdem empfiehlt der Abfallwirtschaftsbetrieb, ein absolutes Halteverbot für die gesamte Wendeanlage vorzusehen. Eine Rückwärtsfahrt ist gemäß der o.g. UVV nicht zulässig. Auch müssen Baumpflanzungen so gestaltet werden, dass keine Äste und Zweige in das Lichtprofil der Fahrzeuge hineinragen. Eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand ist einzuhalten.
8. Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollten 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.

Auszug aus dem Umwelttechnischen Untersuchungsbericht zur Durchführung von Radonuntersuchungen des Untergrundes:

„Aufgrund der teilweise leicht erhöhten Radon-Konzentrationen in der Bodenluft empfehlen wir, im Rahmen des Neubaus von Wohnhäusern in dem Wohngebiet folgende Bauweise, um die Radonkonzentrationen in der Raumluft zu minimieren. Ziel sollte eine maximale Dauerkonzentration < 100 Bq/m<sup>3</sup> sein, um möglichen Gesundheitsgefährdungen der Bewohner vorzubeugen. Gemäß dem noch nicht verabschiedeten Radon-Schutzgesetz und dem Radon-Handbuch (2010) des Bundesamtes für Strahlenschutz sollten hier folgende Maßnahmen ergriffen werden (Standard-Gebäudeschutz):• Generell Einbau einer konstruktiv bewehrten Beton-Bodenplatte mit einer Mindeststärke von 15 cm.

Abdichtung der Kellerwände gemäß DIN 18195-6 gegen aufstauendes Sickerwasser im erdberührten Bereich. Diese Maßnahme ergibt sich ohnehin aus der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes mit den anstehenden, schlecht durchlässigen Lössen. • Sorgfältige Abdichtung aller Leitungsdurchlässe gegen Feuchtigkeit/Bodengas/Radon.

Einbau von gut durchlässigem Material im Bereich des Arbeitsraums (bzw. Ringdrainage), um ein Ausgasen des Radons nach außen zu ermöglichen. Hier sind die Vorgaben der ZTVE-StB zu

beachten. Es sollten Sand-Kies-Gemische mit einem Feinkornanteil von maximal 15 % verwendet werden.

Die oben genannten Maßnahmen sind auch ohne erhöhte Radongehalte als Stand der Technik bei Neubauten ohnehin zu realisieren und stellen daher keine Zusatzbelastungen potentieller Bauherren dar.“

9. 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.
  10. Treten bei Erd- und Bauarbeiten Funde zutage, so sind diese zu sichern und gemäß § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde, die Verbandsgemeindeverwaltung oder die Gemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.
  11. Der Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle (Windesheim) versorgt das Plangebiet mit Wasser. Sollte ein höherer Wasserdruck als der vom Träger vorgehaltene gewünscht werden, wird die Installation einer hausinternen Druckerhöhungsanlage mit Freilaufvorbehälter nach DIN 1988, Teil 5, empfohlen (dafür herrscht ebenfalls eine Anzeigepflicht gegenüber dem Wasserversorgungsträger). Es wird empfohlen, Spülkästen statt Druckspülern für die Toilettenanlagen vorzusehen.
  12. Bei Einfriedungen und Pflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz zu beachten. Demnach müssen u.a. Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes oder von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,50m zurückbleiben.
  13. Im Rahmen der Baugebieterschließung werden Hausanschlussleitungen auf die Grundstücke geführt, die für die Gebäudeanschlüsse verlängert werden können. Hierzu gehören auch spannungsführende Leitungen, von denen bei Freilegung Gefahren ausgehen.
-