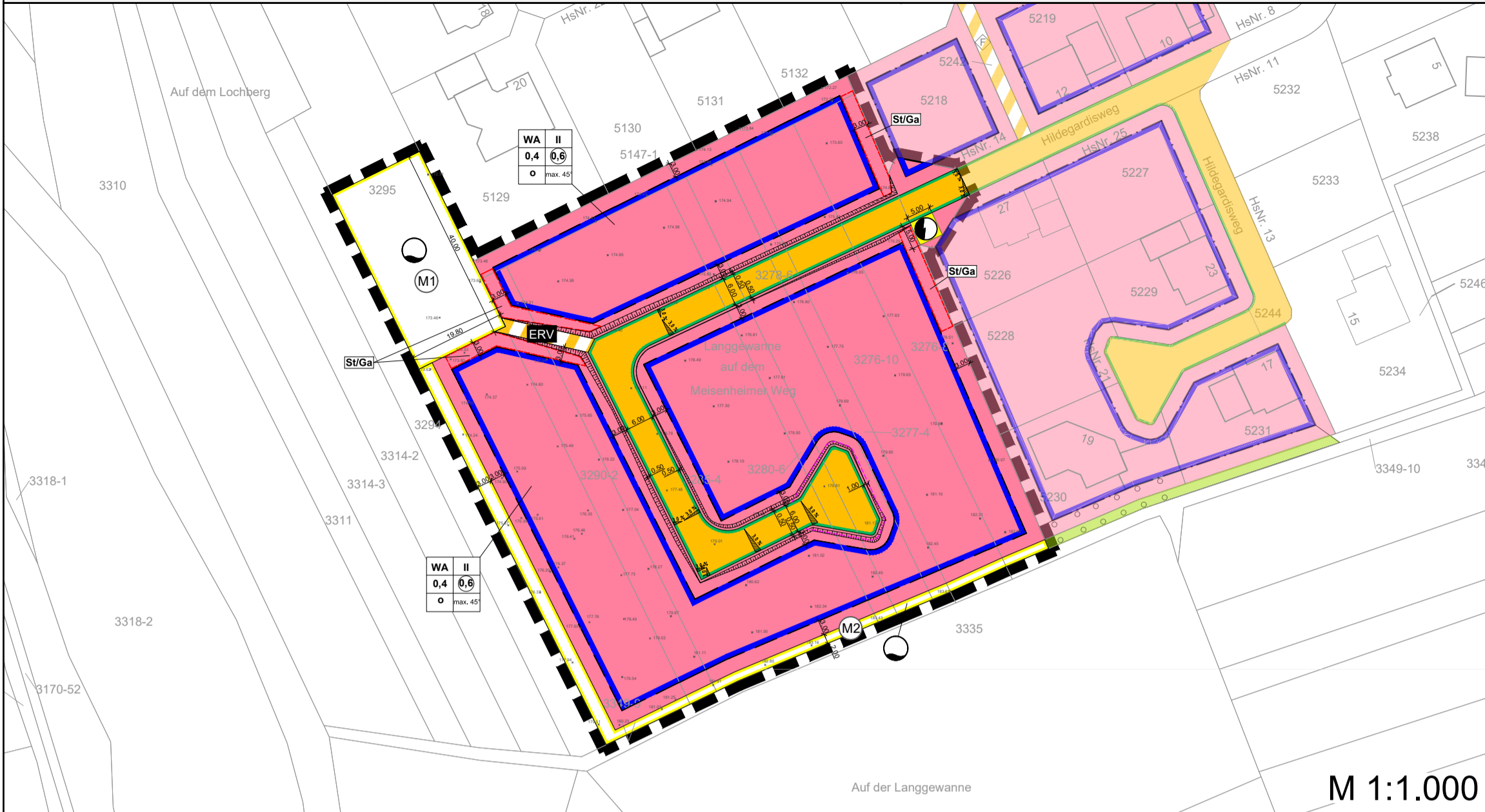
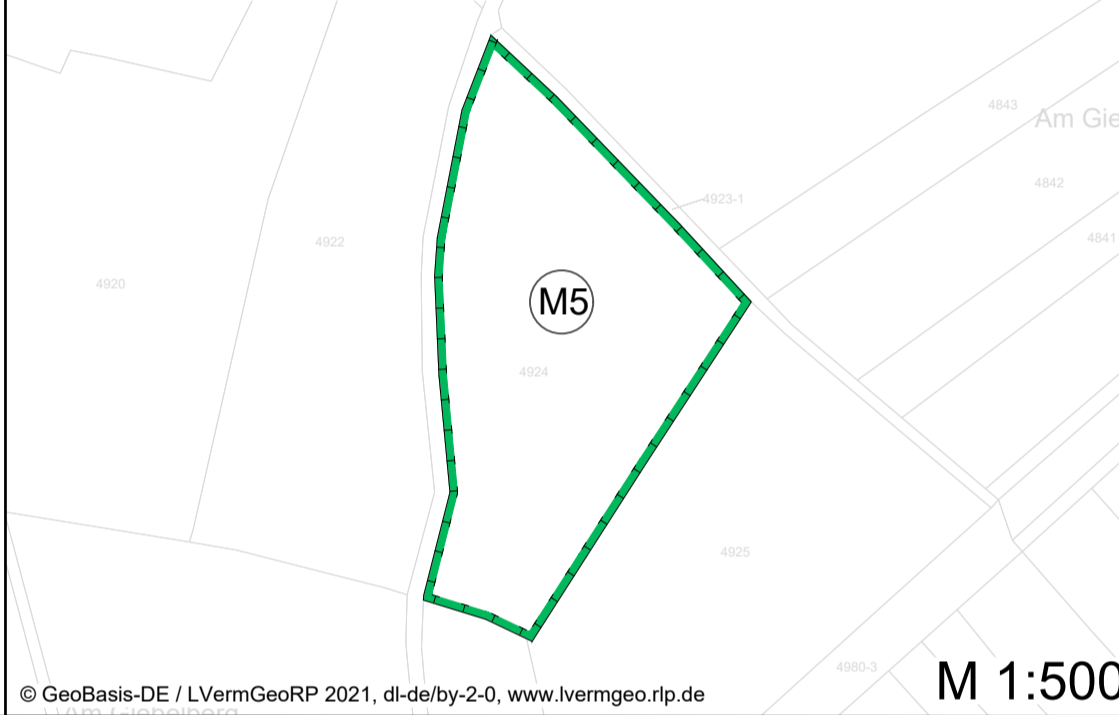


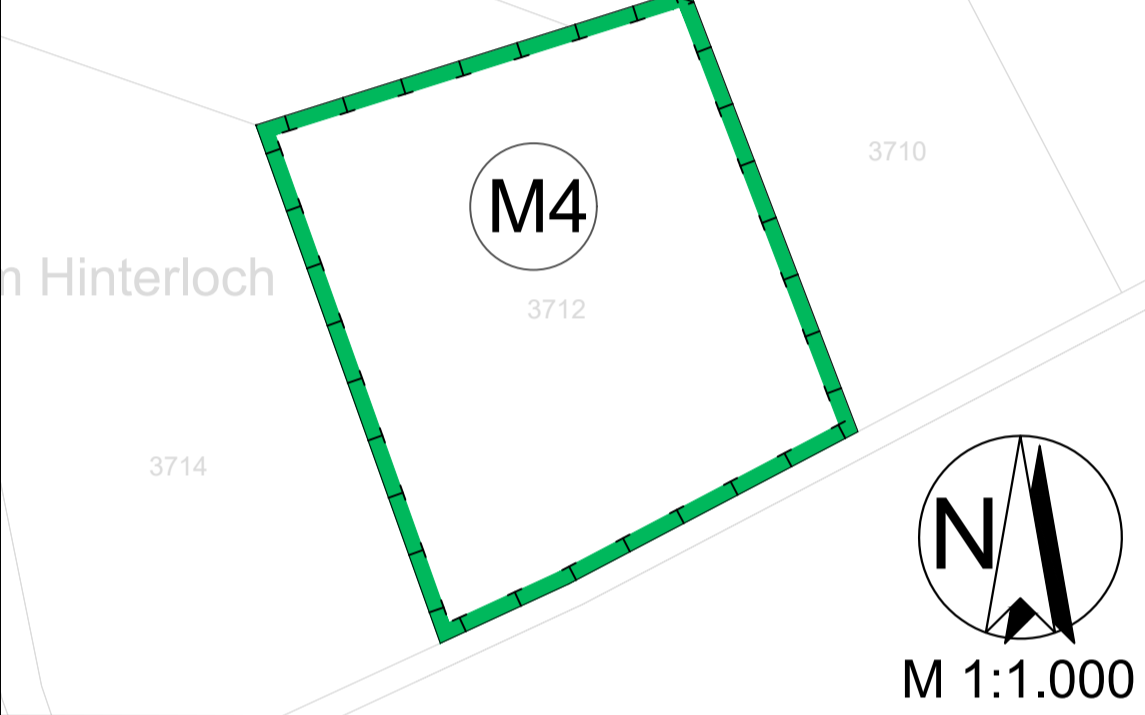
Bebauungsplan "Am Lettweilerweg II" - Ortsgemeinde Odernheim am Glan



1. Ausgleichsfläche



2. Ausgleichsfläche



Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Der **Bebauungsplan „Am Lettweilerweg II“** **überplant in Teilen die Bebauungspläne „Am Lettweilerweg“, „Unter'm Meisenheimer Weg“ und „Langgewanne, Auf dem Meisenheimer Weg“.** Die **Bebauungspläne werden durch die Überplanung des Bebauungsplanes „Am Lettweilerweg II“ in den jeweiligen Überlagerungsbereichen ersetzt.**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB unzulässig.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und 18 - 22 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 25% überschritten werden.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden als Wand- und Firsthöhen festgesetzt. **Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen sind einseitig einzuhalten.**

Als maßgebender alleiniger Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Oberkante der Straßennette, senkrecht zur Mitte der zur Straße zugewandten Gebäudefassade festgesetzt; bei Eckgrundstücken ist der tieferliegende untere Bezugspunkt maßgeblich.

Wandhöhe:

Die Wandhöhe wird gemessen am traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Oberseite der Dachhaube.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe gilt das senkrechte Maß vom Höhenbezugspunkt zur Oberkante des Dachfirstes.

Die maximale Wandhöhe wird auf 7,0 m festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 12,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Bei Pultdächern mit unterschiedlichen Wandhöhen darf die niedrigste Wand eine Höhe von 7,0 m nicht übersteigen. Gleichzeitig darf die höchste Wand eine Höhe von 12,0 m nicht übersteigen.

Die festgesetzte Wandhöhe darf in Bereichen mit Fassadeneindrückungen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt. Dies gilt bei Pultdächern nur für die niedrigere Wandseite.

Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, offene Garagen und Stellplätze sind zudem in den gem. Pflanzdarstellung gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen muss mindestens ein Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

Gartenhäuser, Geräteschuppen und Gewächshäuser mit einem umbauten Raum von maximal 50 m² sind gemäß § 62 Abs. 1 Nr. 1a LBauO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser notwendigen, untergeordneten Nebenanlagen sowie fernmeldeelektrische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im rückwärtigen, nicht straßenzugewandten Bereich, zulässig.

Verkehrsrflächen sowie Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Straßenverkehrsflächen, sowie die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „**Erschließung der Versickerungsanlage**“ sind als öffentliche Fläche festgesetzt.

In der Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Weg“ sind auch Parkplätze, Fußwege, Eingrünungen, Versickerungsanlagen und für die Gebiets Ver- und -Entsorgung notwendige, untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Nordwestlichen Plangebiet ist eine Entwässerungsanlage bestehend aus Versickerungsbecken und Rückhaltebecken anzulegen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Wall (2 m breit, 0,5 m hoch) mit angrenzenden, mindestens 0,20 m tiefen Gräben zu errichten.

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und offene Garagen sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen und offene Garagen haben von ihrer Vorderseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind Versorgungstechnische Anlagen zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Internet zulässig. Innerhalb der Fläche sind zudem Fußwege und Grünflächen zulässig.

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

Minimierung von Versiegelung
Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen (bspw. Gittersteine, breittufiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren). Gleiches gilt grundsätzlich auch für Hof-, Terrassenflächen etc.

Insektenfreundliche Leuchtmittel
Luftwärmepumpen sind entweder in den Haupt- oder Nebengebäuden (bspw. Garagen) zu integrieren oder vollständig einzuhäusen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorsatzschichten).

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Luftwärmepumpen sind entweder in den Haupt- oder Nebengebäuden (bspw. Garagen) zu integrieren oder vollständig einzuhäusen (sog. Kapselung). Die Innenwände der Einhausung sind schallsorbierend und sämtliche Durchführungen (Leitungen, Luftdurchlässe) - auch bei Luftwärmepumpen im Gebäude - schalldicht auszuführen (z.B. mit Vorsatzschichten).

Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a)
Die privaten Grundstücke sind zu mindestens 15% mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste (Artenliste 2) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind auf dem Bereich der straßenabgewandten Seite des Grundstücks zu konzentrieren. Bei Grundstücken angrenzend an die **Maßnahmenflächen M2 und M3** sind Pflanzungen zu einer geschlossenen Randeingrünung auszubilden.

Maßnahme M1: Anlage einer Gehölzpflanzung im Bereich der Versickerungsanlage

- Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist eine Fläche zur Behandlung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- Innerhalb der Versickerungs- / Rückhalteanlage ist im Bereich der oberen Gehölzschichten auf einer Breite von 1,5 m ein lockeres Ufergehölz aus Sträuchern zu entwickeln. Diese sind mindestens 3-reihig mit 1 m Reihenabstand und 2 m Abstand zwischen den Pflanzen einer Reihe anzulegen. Es sind Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden (s. Kapitel 5.4 im Umweltbericht). Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen, zu schneiden und bei Ausfall zu ersetzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Mindesthöhe 60-100 cm, 2cv

Im Bereich der Sohle der Versickerungsmulde soll eine Grünland-Einsaat erfolgen. Es ist autochthones Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland zu verwenden. Die Grabenfläche ist zweimal pro Jahr im Frühjahr und im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Maßnahme M2: Anlage eines Entwässerungsgrabens

- Innerhalb der Maßnahmenfläche M2 ist eine Fläche zur Behandlung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt.
- Auf dem 3 m breiten Streifen soll eine Grünland-Einsaat erfolgen. Es ist autochthones Saatgut für frisches bis feuchtes Grünland zu verwenden. Die Grabenfläche ist zweimal pro Jahr im Frühjahr und im Herbst zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Maßnahme M3: Begrünung der privaten Grundstücke

- Jedes Baugrundstück ist pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche mit mindestens einem einheimischen standortgerechten Laubbäum der Artenliste 2 zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: 150-175cm, 2cv
- Bei Sträucher- und Gehölzpflanzungen sind nur heimische und standortgerechte Sträucher der Artenliste 2 zu bepflanzen. Folgende Pflanzqualität ist einzuhalten: Mindesthöhe 60-100 cm, 2cv

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach PlanV90

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung max. Zahl der Vollgeschosse

GRZ GFZ

Bauweise Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Erschließung der Versickerungsanlage"

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung und sonstige Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"

Zweckbestimmung: Flächen für die Behandlung von Niederschlagswasser

Nummerierung der Maßnahmen

Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Umgrenzung von Flächen für KFZ - Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1,00 m Freihaltezone

Meter über NHN (Bestandsgelände)

Querneigung der Straße

Böschung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Beschluss vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** neugefasst durch Beschluss vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (GVBBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBOuO)** in der Fassung vom 24. November 1998 (GBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66)
- Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)** in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** neugefasst durch Beschluss vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Landesstraßengesetz (LStrG)** in der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)** vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)** vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719)

Hinweise

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß §55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuführen, zu versickern oder zu versiehlen. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.
Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.
Ferner wird auf die Allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG und die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer nach § 13 Abs. 2 LWG hingewiesen, welche insgesamt einen ressourcenschonenden und effizienten Umgang mit Gewässern bezwecken.
Es wird empfohlen, Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Drainagen

Das Vorliegen von Drainagen muss geprüft werden. Beim Vorliegen von Drainageleitungen muss deren Funktionalität, auch unter Beachtung der daran angeschlossenen Leitungen, sicher gestellt bleiben. Staunässe auf den angrenzenden Ackerflächen soll vermieden werden. Die örtlichen Drainagearten sind hierbei hilfreich.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Die Beteiligung eines Baugrundgutachters bei konkreten Bauvorhaben wird dringend empfohlen.

Denkmalschutz

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus zu melden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archaische Funde zu Tage treten, sind diese i. d. § 16 I DSchPHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§ 18 DSchPHG). Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsarbeiten einzuräumen. Es greift das Verursacherprinzip (§ 21 DSchPHG). Es werden Siedlungsreste aus der Zeit des 1. Jh. Vor Chr. bis zum 1. Jh. Nach Chr. vermutet. Hierfür gilt es ausreichend Zeit für archaische Arbeiten einzuplanen und bei der Anlage der Straßentrassen auf sauberes Abziehen mit Böschungspflege zu achten. Dazu soll eine schriftliche Grabungsvereinbarung getroffen werden.
Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Landesarchäologie vier Wochen schriftlich zu informieren: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz, E-Mail landesarchaologie-mainz@gke.rlp.de Fax: 06131-2016-333.

Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Lettweilerweg Römervilla“.
Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation der Ortsgemeinde Odernheim mit zentraler Abwasserreinigungsanlage in Staudernheim (Kläranlage Booser Au) anzuschließen.

Versorgungsleitungen und Anschlussleitungen zur Stromversorgung

Bei der Erschließung des Baugebietes werden bereits die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke bis auf die Grundstücke verlegt. Die Anschlussleitungen liegen somit bereits unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungssträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Im Zusammenhang Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Leitungen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Merkblätter DVGW-Merkblatt GW125², DWA-M 162² und JFGSV Nr. 939² zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ sind zu beachten.

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der notwendigen Telekommunikationslinien vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Für die Telekommunikationsunternehmen soll eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege ermöglicht werden. Dies schließt eine beschränkte persönliche Dienstleistung ein, wie die Verfügungstellung notwendiger Flächen zur Errichtung von oberirdischen Schaltgehäusen.

Nach Abstimmung der Leitungsnetze mit dem Straßenbau ist eine weitere Veränderung der Verkehrswege in Lage und Verlauf zu unterlassen.

Die zuständigen Telekommunikationsunternehmen sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.
Hinweis zu Glasfaseranbindung
Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden.

Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.
Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (plansaukunft-nrh@gwstnetz.de).

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung informativ sichtbar ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Erdgas
Erdgas-Haushaltsanschlüsse können nur dann vorab verlegt werden, wenn Aufträge von Seiten der Grundstückseigentümer vorliegen oder sonstige fest vereinbarte Regelungen zum Bestandsschutz dieser unter Gasdruck stehenden Vorabhaushaltsanschlüsse getroffen sind. Ebenso sind Zutrittsrechte zu entsprechenden Vorabhaushaltsanschlüssen für die Mitarbeiter des Netzbetreibers sowie die Kostenträgerung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse vorab zu klären.

Nachbarrechtsgesetz

Die Abstände von Einfriedungen und/oder Begrünungen gem. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

Radonvorsorgemaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde.

Daher würden auf Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Radonmessungen in der Bodenluft des östlich angrenzenden und besetzten Baugebietes durch die GeoConsult Rein durchgeführt und die Ergebnisse in einem Gutachten vom 18. Januar 2013 zusammengefasst.

Der Radongutachter empfiehlt für Wohnbebauung auf der untersuchten Fläche Radonvorsorgemaßnahmen, die denen der Radonvorsorgegebietsklasse II (>40 - 100 KBq/m³) entsprechen. Diese sollen vor allem dann zur Anwendung gebracht werden, wenn Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

- Abdichtung von Boden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an DIN 18195
- konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 15 cm)
- Abdichtung von Zu- und Ableitungen mit radondichten Materialien
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. a. von außen
- radondichte Folienabdichtung der Erd-Bodenplatte, und ein vertikalen erdberührenden Wänden
- ggf. Verlegung einer Drainage im Kiebsbett unter der Bodenplatte
- die Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden sollte mit nicht-bindigen Materialien erfolgen und die Hinterfüllung sollte einen Anschluss an das Kiebsbett der Fundamentplatte besitzen, um eine Entlüftung des letzteren zu gewährleisten

Bei Umsetzung der baulichen Vorsorgemaßnahmen kann der Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend verhindert werden.

Die Vorsorgemaßnahmen sollten vor allem dann zur Anwendung gebracht werden, wenn Kellerräume oder Räume mit erdberührenden Wänden dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden. Unbedingt sollte auf ausreichende aktive bzw. passive Lüftung v. a. auch während der Heizperiode geachtet werden, da durch den im Haus erzeugten Unterdruck eine Sogwirkung in der umgebenden Baugrubenluft entstehen kann, welche wiederum zu einer vermehrten Radonlieferung führen kann.

Sollten durch tieferer Boden- bzw. Gesteinshorizonte ausschließende Baugrubenuntersuchungen oder bauvorbereitende Ausubarbeiten Schwarzwäpfe (dunkel plattige Tonsteine, im verwitterten Zustand auch gelbraun) angetroffen werden, so ist in diesem Bereich u. U. mit sehr hohen Radonkonzentrationen zu rechnen, die unbedingt weitergehende Vorsorgemaßnahmen erfordern. Es wird deshalb dringend empfohlen in diesem Fall den Radongutachter hinzuzuziehen, um die Eignung der hier vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen in diesem Bereich zu überprüfen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote bei Abbau-/Umbau-/Sanierungs-/Abrissmaßnahmen sind zu beachten, damit die späteren Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche des § 44 BBodSchV verstanden. Es wird empfohlen, die Straßeneinrichtung eine Leistungsreduzierung (Dämmung) zu berücksichtigen um Licht angezogene Insekten vor verbrennen zu schützen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Ortsgemeinderat	19.11.2018
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB Amtsblatt der VG, Nr. 4	23.01.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 I BauGB Amtsblatt der VG, Nr. 4 Frist: 24.01.2020 - 24.02.2020	23.01.2020
Unterrichtung/ Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB) Frist: 24.01.2020 - 24.02.2020	23.01.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch Ortsgemeinderat	05.10.2021
Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. Frist: _____ bis _____	
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Frist: _____ bis _____	
Beschlussfassung/Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen	
Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP	
Bekanntmachung der erneuten Auslegung (Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. Offenlage in der Zeit vom bis einschl.	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Außerungsfrist vom bis einschl.	
Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat, TOP	

Pflanzliste Artenliste 1	Kornelkirsche	Salix cinerea	Grau-Weide
Cornus mas	Salix purpurea	Salix purpurea	Purpur-Weide
Cornus sanguinea	Hartrieegel	Salix viminalis	Korbweide
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Salix nigra	Holunder
Eucryonius europaeus	Pflaflenhütchen	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus padus	Traubenkirsche		
Salix aurita	Ohr-Weide		

Pflanzenliste Artenliste 2	Bäume zweiter Ordnung	Cytisus scoparius	Besenginster
Acer campestre	Feldahorn	Eucryonius europaeus	Pflaflenhütchen
Betula pendula	Birke	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel, Aspe	Prunus alpinus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Wildbirne	Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Mehlbeere	Ribes alpinum	Faulbaum
Ribes arisa	Eberesche, Vogelbeere</		