

## **VERBANDSGEMEINDE**

**Rheinböllen**

## **ORTSGEMEINDE Erbach**

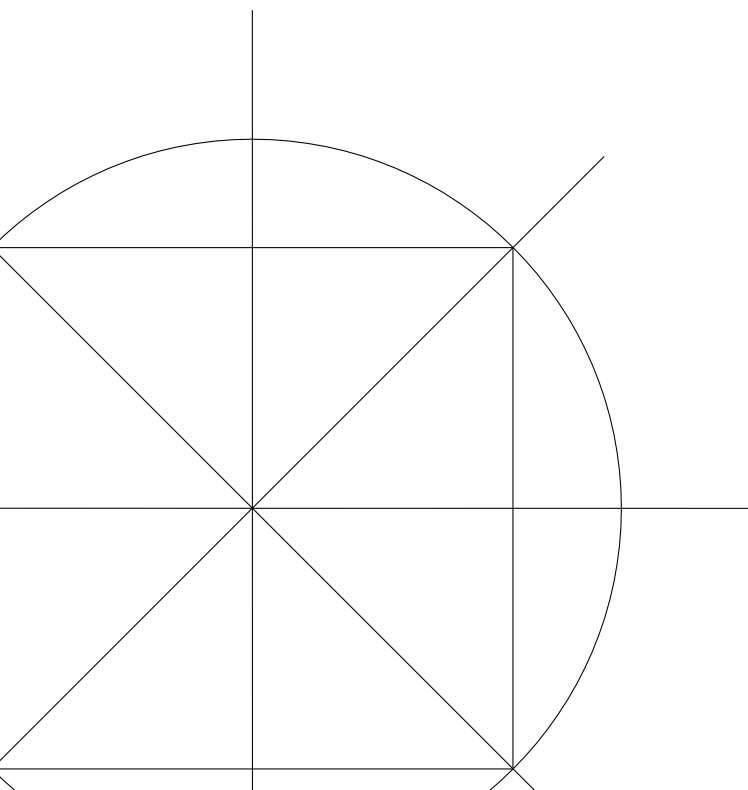
Bebauungsplan "Auf dem Wasen"

### **Textliche Festsetzungen**

Stand 02/2020

Fassung für die Bekanntmachung

gem. § 10 Abs. 3 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](mailto:info@dillig.de) | [www.dillig.de](http://www.dillig.de)

<b>A.</b>	<b>GESETZESGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB).....</b>	<b>4</b>
B1.	ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
B2.	MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
B3.	BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	4
B4.	Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) ..	5
<b>B5.</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....</b>	<b>6</b>
B6.	Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	6
B7.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) .....	7
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) .....	7
<b>C.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO) .....</b>	<b>9</b>
C1.	Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO).....	9
C2.	Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO) .....	9
C3.	Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO).....	10
<b>D.</b>	<b>Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen .....</b>	<b>11</b>
D1.	Pflanzung von Gehölzen (Teilgeltungsbereich B) .....	11
D2.	Bepflanzung des neuen Regenrückhaltebeckens .....	11
D3.	Gestaltung der Baugrundstücke .....	12
D4.	Bodenaushub .....	12
D5.	Minimierung der Versiegelung .....	12
D6.	Nutzung von Regenwasser.....	13
D7.	Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Hausgarten.....	13
D8.	Zeitfenster Gehölzrodung .....	13
<b>E.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>
E1.	Regenwasserbewirtschaftung.....	14
E2.	Bodenfunde .....	15
E3.	Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten .....	15
E4.	Hinweis zur Hydrogeologie .....	15
E5.	Radonpotential .....	16
E6.	Bergbau / Altbergbau.....	17
E7.	Anlagen der Landwirtschaftlichen Bodenentwässerung .....	17
E8.	Bodenentwässerung innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes.....	17
E9.	Löschwasser .....	17
E10.	Hochspannungsleitungen .....	17
E11.	Anbaurechtliche Vorschriften zur K44 .....	18

## **A. GESETZESGRUNDLAGEN**

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

### **BauNVO - Baunutzungsverordnung**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### **LBauO - Landesbauordnung**

Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).

### **PlanzV - Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### **BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

### **LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz**

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 6. Oktober 2015, letzte berücksichtigte Änderung: § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

### **UVPG - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

## **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 25 %.

#### **Geschossflächenzahl**

0,6

#### **Maximale Zahl der Wohnungen**

„zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

### **B3. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **Bauweise**

offene Bauweise

nur 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.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

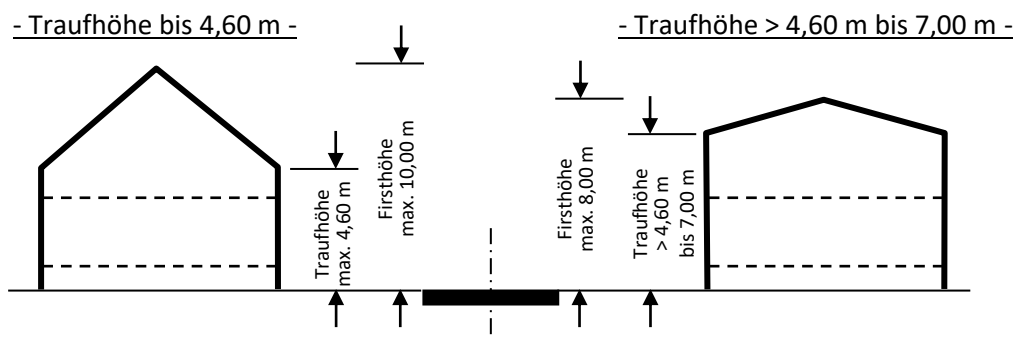
**B4. Höhenlage der Baukörper (§9 Abs. 2 bzw. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)**

**Traufhöhe bis 4,60 m**

Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Firsthöhe bis max. 10,00 m zulässig.

**Traufhöhe größer 4,60- 7,00 m**

Bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00m ist eine Firsthöhe bis max. 8,00 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.



Zwerchhäuser sind bis zu einer Firsthöhe von 7,00m zulässig.

**Höhenbezugspunkt Erschließungsstraße**

Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße ist die höchste angrenzende Bordsteinkante der Erschließungsstraßen in der Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront.

**Höhenbezugspunkt Traufhöhe**

Gemessen vom Höhenbezugspunkt auf der Bordsteinkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Aussenkante der äußeren Dachhaut.

**Höhenbezugspunkt Firsthöhe/ Gebäudehöhe**

Gemessen vom Höhenbezugspunkt auf der Bordsteinkante der Erschließungsstraße bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

**Höhe 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).

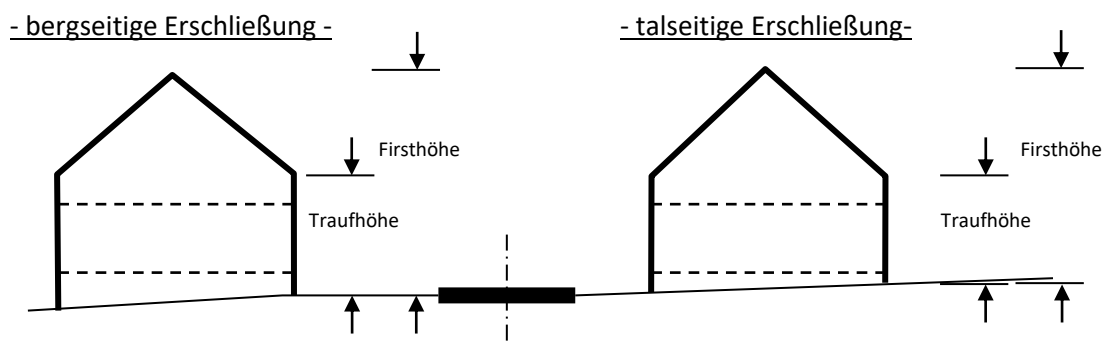
**Höhe der baulichen Anlagen bei bergseitiger Erschließung:**

**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).



**B5. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu Wirtschaftswegen muss ein Abstand von min. 1m eingehalten werden. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Stauraum von min. 5m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu Erschließungsstraßen ist ein Abstand von min. 3,0m einzuhalten.

**B6. 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.

**B7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen (b=0,20 m) der Bordanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**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)**

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (2018-01) befasst sich in Teil 1, Abschnitt 7 mit „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Außenlärm. Relevant sind dabei folgende Lärmquellen: Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Wasserverkehr, Industrie/Gewerbe.

Schutzbedürftige Räume sind z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnlich Arbeitsräume.

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

Tabelle 1 - Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	$\geq 80^a$

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

### **Schlafräume**

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

Falls dies nicht realisierbar ist, sollten die Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, welche entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches 4 zu planen sind. Die Fenster selbst können offenbar sein.

### **Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche**

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) sind im Nahbereich zur K 44 (Abstand bis 24 m zur Achse der K 44) nur im Schallschatten der Gebäude, also an den Gebäudenordseiten, möglich.

Es wird empfohlen im Gesamtgebiet die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite anzuordnen. Vorhandene Gebäude würden eine merkliche Eigenabschirmwirkung erbringen. Durch eine geschickte Anordnung der Gebäude könnten für die Erdgeschosse und Außenwohnbereiche im abgeschirmten Bereich die Tagesorientierungswerte auch im Nahbereich zur K 44 eingehalten werden.



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

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

#### **Dachformen**

Flache und geneigte Dächer. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

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

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

#### **Dachneigung**

0 - 48°

#### **Dachgauben**

Bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel.

#### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Grautöne in der Farbskala RAL 7000 – 7048 oder Brauntöne in der RAL-Farbskala Nr. 8014-8029 zu verwenden.

### **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.

#### **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 Verwaltungsvorschrift des Ministerium für Finanzen vom 24. Juli 2000 (MinBl. S. 231) wie folgt festgesetzt:

#### **Einfamilienwohnhäuser:**

- Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> 1,5 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 2 Stpl. je Wohnung

#### **Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen:**

- Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> 1 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> 1,25 Stpl. je Wohnung
- Wohnungen über 100 m<sup>2</sup> 1,5 Stpl. je Wohnung

Für andere Nutzungen sind die Zahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß §47 LBauO zu bestimmen.

## D. Grünordnerische und landespflegerische Textfestsetzungen

### D1. Pflanzung von Gehölzen (Teilgeltungsbereich B)

Auf einer bestehenden Grünfläche nördlich der Ortschaft Erbach (Flurstück 6 in Flur 2 der Gemarkung Erbach) soll das auf der Nachbarparzelle aufstockende Feldgehölz durch eine forstliche Pflanzung von Bäumen ergänzt werden.

Insgesamt sollen 50 Bäume 1. Ordnung und 180 Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden. Die verschiedenen Arten sollen dabei möglichst untereinander gemischt werden. Dabei sind folgende, hemische Arten bevorzugt zu wählen:

#### 1. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

#### 2. Ordnung

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Salweide (*Salix caprea*), Walnuss (*Juglans regia*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Wildbirne (*Pyrus pyraaster*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Speierling (*Sorbus domestica*)

Bei einem zugrunde gelegten Pflanzabstand von ca. 3,0 m beläuft sich die Gesamtfläche für die Pflanzung rechnerisch auf ca. 2.070 m<sup>2</sup>. Die Pflanzung ist gemäß üblicher, forstlicher Praxis vorzunehmen und die Jungbäume mit einem Verbisschutz auszustatten.

In den ersten 3 Standjahren ist die Pflanzung jährlich freizuschneiden, um das Anwachsen der Bäume zu sichern.

### D2. Bepflanzung des neuen Regenrückhaltebeckens

Das geplante, neue Regenrückhaltebecken im südöstlichen Teil des Flurstücks 6, Flur 2 der Gemarkung Erbach ist durch Bepflanzungen ökologisch aufzuwerten. Dazu sind auf der angelegten Böschung rund um das Becken jeweils 7 Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung (insgesamt 14 Stk.) zu pflanzen. Ein eListe der möglichen Baumarten ist Maßnahme D1. Zu entnehmen.

Gemäß den Festlegungen in Maßnahme D1. Ist das Anwachsen der Bäume durch Anwendung der forstlich üblichen Pflegemaßnahmen in den ersten 3 Standjahren sicherzustellen un evtl. Ausfälle zu ersetzen.

### **D3. Gestaltung der Baugrundstücke**

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen wie folgt zu gestalten und damit gegenüber des aktuellen Zustands (Indensivgrünland) ökologisch aufzuwerten.

Dabei sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen. Dafür kommen sowohl Sträucher als auch Bäume u.a. der folgenden Arten in Frage:

Stieleiche, Linde, Hainbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Salweide, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Gewöhnlicher Liguster, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche Pfaffenhütchen, Holunder sowie diverse Obstgehölze

In den Vorgärten ist jeweils ein standortgerechter heimischer Laubholzhochstamm als Hausbaum zu pflanzen (insgesamt 12 Bäume innerhalb der beplanten Fläche). Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm (Brusthöhendurchmesser) haben und mindestens zweimal jährlich verschult sein. Der Anwuchs ist sicherzustellen.

Schotter- und Kiesflächen sind ausschließlich als Spritzschutz am Gebäude zulässig. Die Abdeckung von Gartenflächen mit Schotter oder Kies ist nicht erlaubt.

### **D4. Bodenaushub**

Alle anfallenden Erdarbeiten sind nach dem aktuellen Stand der Technik durchzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben zum Bodenschutz sind stets zu beachten: Bei allen Erdarbeiten wie auch einer eventuellen Anlage von Bodenmieten sind die entsprechenden Vorgaben nach DIN18300, DIN18915, DIN19731 sowie dem BVB-Merkblatt 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ zu beachten. Durch geeignete Arbeitsweisen und angepassten Maschineneinsatz ist der Boden vor schädlichen Veränderungen zu schützen. Dies gilt bei allen Arbeitsschritten von der Baufeldfreimachung bis zu Wiederherstellung der Flächen nach Bauabschluss.

Die belebte Oberbodenschicht im Eingriffsbereich ist vor Beginn der weiteren Bodenarbeiten abzuschleifen und ggf. am Rand des Baufeldes zwischen zu lagern. Anschließend ist sie fachgerecht zu verwerten. Idealerweise geschieht dies durch Wiedereinbau vor Ort. Analog ist mit dem anfallenden Unterboden zu verfahren. Qualifiziertes Material wird umgeschlagen und direkt in den Eingriffsflächen verbaut und nicht verwertbare Massen werden abtransportiert und fachgerecht deponiert.

### **D5. Minimierung der Versiegelung**

Auf Flächen, wie Wegen, Garagenzufahrten oder Hofflächen ist die Versiegelung so weit wie möglich zu minimieren, etwa durch die Verwendung von wassergebundener Decker, Rasengittersteinen oder Porenpflaster.

**D6. Nutzung von Regenwasser**

Auf den jeweiligen Dachflächen anfallendes Regenwasser soll aufgefangen und in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden. Das gesammelte Wasser kann als Nutzwasser verwendet werden.

**D7. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln im Hausgarten**

Die Anwendung von Neonicotinoiden ist gemäß Richtlinie 91/414/EWG des Rates vom 15. Juli 1991 sowie der entsprechenden Durchführungsverordnung (EU) Nr. 485/2013 vom 24. Mai 2013 in den privaten Gärten nicht zulässig. Bei der Anwendung von glyphosathaltigen Pflanzenschutzmitteln sind die entsprechenden Anwendungsbeschränkungen des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) sowie die Vorgaben des Pflanzenschutzgesetzes (PflSchG) zwingend zu beachten. Auf weiterführende Informationen zum Themenbereich Pflanzenschutz im Haus- und Kleingartenbereich wird hingewiesen, die beim BVL, unter folgender Adresse abgerufen werden können:

[https://www.bvl.bund.de/DE/04\\_Pflanzenschutzmittel/02\\_Verbraucher/03\\_HausKleingarten/psm\\_HausKleingarten\\_node.html](https://www.bvl.bund.de/DE/04_Pflanzenschutzmittel/02_Verbraucher/03_HausKleingarten/psm_HausKleingarten_node.html)

**D8. Zeitfenster Gehölzrodung**

Rodung von Gehölzen (hier Apfelbaum) ausschließlich nach § 39 BNatSchG dafür vorgesehenen Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit. Gemzufolge keine Gehölzeingriffe zwischen 01.03. und 30.09..

## E. Hinweise

### E1. Regenwasserbewirtschaftung

Das Erreichen der wasserwirtschaftlichen Zielvorstellung zur Regenwasserbewirtschaftung gemäß dem Landeswassergesetz unterstützen folgende Maßnahmen und Empfehlungen:

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollten 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 gesetzlichen 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. Brauchwasseranlagen sind dem Träger der Wasserversorgung (VG Rheinböllen) zu melden.

Die Versickerung von Dachwässer auf den Grundstücken über flache Mulden wird darüber hinaus empfohlen, durch eine entsprechende Festsetzung aber nicht verbindlich geregelt da dies durch die Regelungen der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie des § 13 (2) Landeswassergesetz bereits verbindlich geregelt ist.

§ 5 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.“

Für den Fall das Versickerungsanlagen auf den Grundstücken realisiert werden sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit der unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Simmern) die Abstimmungen über die mögliche Erfordernis WASSERRECHTLICHER Erlaubnis-Anträge zu führen.

## **E2. Bodenfunde**

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus topografischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor Ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) hingewiesen. Der Baubeginn ist mindestens 2 Wochen vorher per E-Mail über [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch unter 0261 6675 3000 anzuzeigen.

Weiterhin sind der Vorhabenträger wie auch die örtlich eingesetzten Firmen darüber zu unterrichten, dass ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, nach §33 Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP ordnungswidrig sind und mit Geldbußen von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33 Abs. 2 DSchG RLP).

## **E3. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter 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 der Westnetz GmbH begonnen werden.

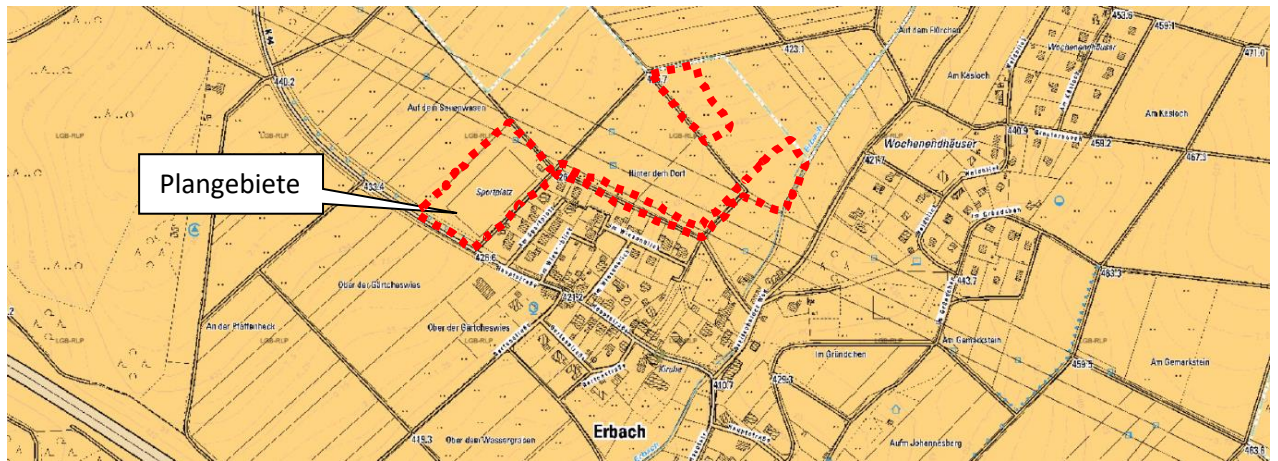
## **E4. Hinweis zur Hydrogeologie**

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 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.

### E5. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und über einzelnen Gesteinshorizonten seltener hohes Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass auch ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellt, 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, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz, unter folgender Adresse abgerufen werden können:

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



Kartendarstellung: [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=5](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=5)

#### Radonpotential

- Niedriges bis mäßiges Radonpotential (<40 kBq/cbm)
- Erhöhtes Radonpotential (40 - 100 kBq/cbm)
- Erhöhtes (40 - 100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotential (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten
- Lokal hohes Radonpotential (> 100 kBq/cbm), zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Klüftzonen gebunden
- Gebiete, in denen zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotential nicht bekannt war

Es wird empfohlen, im Zuge von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen Situation angepasst werden sollen. Die Ergebnisse der Radonmessungen sind dann dem Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Röder-Straße 5, 55129 Mainz, mitzuteilen.



**E6. Bergbau / Altbergbau**

Der ausgewiesene Bebauungsplan liegt im Bereich des auf Eisen verliehene, bereits erloschene Bergwerksfeldes „Erbach“. Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Im Gebiet erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Es ist zu beachten, dass diese Ergebnisse keinen Anspruch auf Vollständigkeit ergeben und dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundgutachters oder Geologen zur objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.

**E7. Anlagen der Landwirtschaftlichen Bodenentwässerung**

Das Plangebiet befindet sich unterseitig landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen. Werden während der Bauarbeiten Dränagen angetroffen, können diese bis zurückgebaut werden sind jedoch an die Regenwasserkanalisation anzuschließen, um die dauerhafte Drainage der oberseitig liegenden landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen.

Oberhalb des neuen Plangebietes ist eine Dränageleitung, auf der Gesamtlänge des Gebietes, im Grundstück 52/3 (außerhalb des Plangebietes) neu zu verlegen.

**E8. Bodenentwässerung 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.

**E9. Löschwasser**

Löschwasser steht mit 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Darüber hinaus gehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist durch eine objekt eigene Löschwasserbevorratung sicher zu stellen.

**E10. Hochspannungsleitungen**

**110kV Hochspannungsleitung (Westnetz GmbH)**

„Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung 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. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.“

### **110kV Bahnstromleitung (DB Energie GmbH)**

Im Schutzstreifen bedürfen Bebauungen und Anpflanzungen einer vorherigen Ab- bzw. Zustimmung durch Berechtigte der Grunddienstbarkeit (Netzeigentümer). Anmeldungen von Bauvorhaben bzw. Anpflanzungen im Bereich des Schutzstreifen sind bei der DB Energie GmbH, Schwarzer Weg 100 in 51149 Köln (Tel.: 0221-14142635, Mobil: 0160 9745 4744) zu tätigen. Mögliche Bauhöhen orientieren sich an den einzuhaltenden Sicherheitsabständen gem. DIN EN 50341/VDE 0210.

Im, zum Plangebiet gehörendem, Flurstück 54/3 liegt sich der Maststandort Nr. 2189. In einem Radius von 15,0m um den Maststandort herum besteht ein Bau- und Aufgrabungsverbot.

Zusätzlich zum Bau- und Aufgrabungsverbot ist eine Zufahrtsmöglichkeit zum Maststandort, auch für schwere Fahrzeuge, sicherzustellen.

#### Vorlage der Anträge auf Baugenehmigung (Schutzstreifen DB Energie)

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung innerhalb des, im Geltungsbereich liegenden, Schutzstreifens der DB Energie GmbH (prüffähige Planunterlagen der Bauobjekte inkl. genauer Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans, Grundrisse, Schnittzeichnungen und Höhenangaben) sind der DB Energie GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Unterlagen sind an die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte (Camberger Straße 10 in 60327 Frankfurt am Main, Tel.: 069 265-29586, Mail: [baurecht-mitte@deutschebahn.com](mailto:baurecht-mitte@deutschebahn.com)) zu adressieren.

### **380kV Höchstspannungsfreileitung (Amprion GmbH)**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu (z. B. Herstellung der oberirdischen Regenwasserableitung) sind der Amprion 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. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH.

## **E11. Anbaurechtliche Vorschriften zur K44**

Die in der Planurkunde eingetragene Baugrenze der Baugrundstücke 1 bis 3 ragt in die straßenrechtlich zu beachtende Baubeschränkungszone der K44 hinein. Diese beträgt bei Kreisstraßen 30 m, gemessen ab dem äußersten befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße. Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Bereich gem. §23 Abs. 1 LStrG dem Zustimmungsvorbehalt des Straßenbaulastträgers unterliegt.

Die Unterlagen des Bauantrages sind an das LBM Bad Kreuznach (Postfach 2561 in 55515 Bad Kreuznach, Tel.: 0671 804-1400, Mail: [lbm@lbm-badkreuznach.rlp.de](mailto:lbm@lbm-badkreuznach.rlp.de)) zu adressieren.

Simmern, den 19.02.2020

Erbach, den \_\_\_\_\_

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Dillig".

---

Dipl.-Ing. Johannes Dillig

DILLIG Ingenieure GmbH

---

Paul Schirra

Ortsbürgermeister