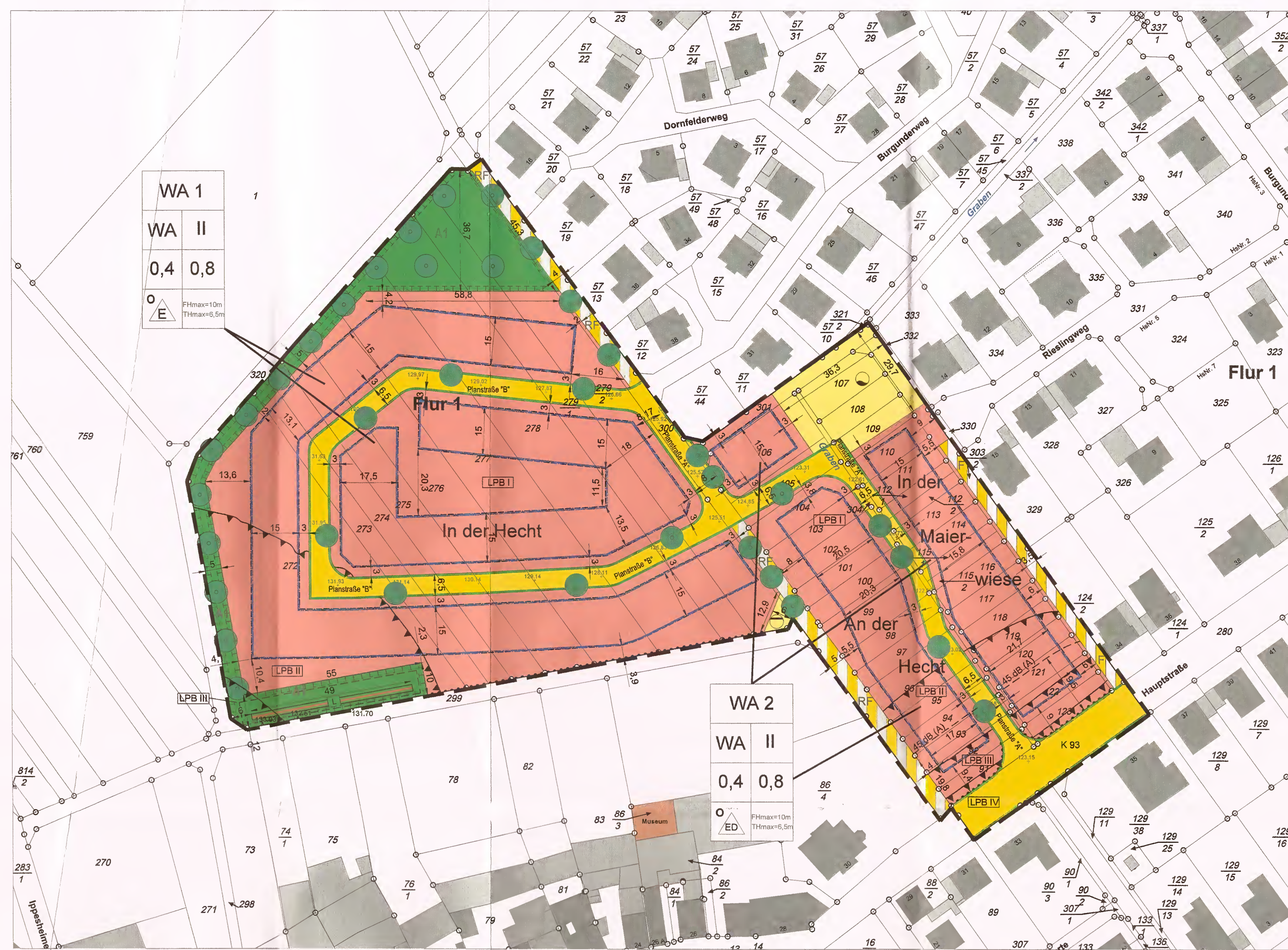


Bebauungsplan Wohngebiet "In der Hecht - In der Maierwiese"



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauordnungsverordnung (BauNVO)
 - Planzielerverordnung (PlanZV 90)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBOau)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
 - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Planzielerverordnung (PlanZV 90)
 - Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG)
 - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)
 - Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - Landesstraßengesetz (LStrG)

Alle Vorschriften in der zum Zeitpunkt des Beginns der Auslegung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen

WA1	Gebietsbezeichnung
WA II	Art der baulichen Nutzung
0,4 0,8	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise
	maximale First- bzw. Traufhöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	WA1, WA2 siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß
0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	offene Bauweise
E	Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenverkehrsflächen
103,20	Planungshöhe in m über NNH (z. B.)
—	Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
RF	Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
F	Zweckbestimmung Fußweg

Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

—	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
—	Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
—	Zweckbestimmung Abwasser

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

—	Lärmpegelbereiche DIN 4109 (z. B. LBP III)
—	Lärmschutzanlage: Länge 49 m und Höhe 2,5 m

Textliche Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzungen werden kursiv dargestellt.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13 BauNVO)**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2.
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO folgende unter § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen.

Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig. Der für freiberufliche Nutzungen zulässige Flächenanteil je Wohngebäude beträgt maximal 50 % der jeweils zulässigen Geschossflächenzahl.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Doppelhäuser sind zwingend mit 2 Vollgeschossen auszuführen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Doppelhäuser zulässig. Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17, 19, 20 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 0,6 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Doppelhäuser sind zwingend mit 2 Vollgeschossen auszuführen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

1.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Die Mindestgrößen für Baugrundstücke werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wie folgt festgesetzt:

- 480 m² je Einzelhaus und
- 330 m² je Doppelhaushälfte

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße - unzulässig.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Je Einzelhaus sind zwei Wohnungen und je Doppelhaus ist eine Wohnung zulässig.

1.7 Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Es werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung:
 RF = Rad- und Fußweg
 F = Fußweg

1.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Im Bebauungsplan werden Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ und der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Es werden erforderliche Lärmpegelbereiche festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Fenster von Schallräumen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Orientierungswert 45 dB (A) gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nur an der zur Kreisstraße K 93 abgewandten Gebäudeseite zu errichten oder mit schallschmiedenden Luftsperrschichten vorzusehen.

Baulicher Schallschutz
 Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2018, sind Anforderungen an das gesamte bewertete Bauteilschallschutzmaß $R'_{w,ges}$ für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu erfüllen. Diese ergeben sich in Abhängigkeit der Raumart nach folgender Gleichung:

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

Dabei ist:
 La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (2018)
 K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;
 K_{Raumart} = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
 Mindestens einzuhalten sind:
 R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ergibt sich anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche und der folgenden Tabelle 1.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Hervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass sich aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen geringere Lärmpegelbereiche als in der Planzeichnung angegeben ergeben.

Im Bebauungsplan wird eine Lärmschutzanlage als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Die durch Planertrag festgesetzte Lärmschutzanlage ist als Lärmschutzwand mit einer Länge von 49 m und einer Höhe von 2,50 m oder als Wallanlage mit einer Länge der Walkzone von 49 m und einer Höhe von 2,50 m bzw. einer Kombination zwischen Wall und Wand zu errichten. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Innennuß der Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingetragenen Höhenpunkten in m über NNH (Normalhöhen).

b) Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist die Mindestanforderung an die Schallschirmhöhe (DLR) von 25 dB entsprechend der Gruppe B3 nach DIN EN 1793-2 November 1997 zu erfüllen.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß Planzeichnung mindestens 15 Bäume mit einem Stammumfang 18/18 als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Planzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen mit heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Planzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Im Bebauungsplan werden anzupflanzende Bäume festgesetzt.

Innenhalb der zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung sind gemäß Planzeichnung mindestens 21 Bäume mit einem Stammumfang 18/20 gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Planzliste 1). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen. Der Standort der festgesetzten Bäume kann um bis zu 20 m verschoben werden.

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum mit einem Stammumfang 18/18 gemessen in 1 m Höhe als heimische und standortgerechte Art zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Planzliste 1). Bei Abgang ist eine gleichwertige Nachpflanzung vorzusehen.

Die Fläche der Lärmschutzanlage ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen oder Kletterpflanzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Beispiele siehe Planzliste 2). Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

1.12 Zuordnung von Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Die 15.330 m² umfassenden Ausgleichsflächen werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

• Straßenverkehrsflächen:	3.140 m ² (ca. 20 %)
• Innerhalb des Geltungsbereiches:	
• Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A1, Entwicklung gemäß Textlicher Festsetzung 1,10	2.620 m ²
A1 außerhalb des Geltungsbereiches	
Gemarkung Bieleheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsfläche A3	
A3, Flur 1, Flurstück 170	520 m ² (antellig)
• Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung:	322 m ² (ca. 2 %)
Gemarkung Bieleheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsfläche A3	
A3, Flur 1, Flurstück 170	322 m ² (antellig)
• Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2:	11.868 m ² (ca. 78 %)
Außerhalb des Geltungsbereiches	
Gemarkung Bieleheim, Entwicklung von Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturen, Ausgleichsflächen A2 und A3 sowie Ökotoptische A4	
A2, Flur 2, Flurstück 85	6.531 m ²
A2, Flur 2, Flurstück 86	1.014 m ²
A3, Flur 1, Flurstück 169	791 m ²
A3, Flur 1, Flurstück 170	2.242 m ² (antellig)
A4, Ökotoptische, Flur 1,	1.290 m ² (antellig)
Flurstück 173	

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 Zum Ausgleich der vorbeschriebenen Eingriffe werden folgende vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zugeordnet:

Für die Aufwands sind 14 Hektar für Flächen für Nachenörter vorgesehen an Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu installieren.

Für Fledermäuse sind 7 Fledermaus-Sommerquartiere vorgesehen an Gebäuden im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu installieren.

1.14 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 10 m zulässig. Bei Gebäuden mit Putzschirmen sind eine maximale Traufhöhe von 5 m und eine maximale Firsthöhe von 8 m zulässig. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Baugrundstückgrenze, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Erdgrundstücken gilt die das Baugrundstück erschließende Verkehrsfläche. Als Traufhöhe ist bei geneigten Dächern die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt im gesamten Plangebiet 0,5 m. Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Sockelhöhe ist die Oberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 LBO; § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachformen, Dachneigungen und Dachbedeckungen
 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Bei Gebäuden mit Putzschirmen beträgt die Mindestdachneigung 15°. Die Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports. Für die Dachbedeckung sind ausschließlich nicht glänzende Materialien in dem Farbspektrum rot, braun und schwarz zulässig.

Doppelhäuser sind in einheitlicher Firstrichtung, Firsthöhe und Dachneigung auszuführen.

2.2 Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen
 Die nicht bebauten Grundstücksflächen bebaubarer Grundstücke sind, soweit diese nicht für Wege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Nutzung der Vorgärten als Lager- oder Arbeitsflächen ist unzulässig.

Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endbauhöhe Straße anzulegen.

2.3 Einfriedigungen
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedigungen auf der straßenzugewandten Seite der erschließenden Straße in einer Höhe bis maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist die Endbauhöhe der erschließenden Straße.

Einfriedigungen sind als Hecken aus heimischen Gehölzen, naturschonenden Holzläden oder Mauern aus ortstypischem Naturstein zu gestalten.

2.4 Stützmauern
 Stützmauern sind im Plangebiet bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Stützmauern sind aus ortstypischem Naturstein zu gestalten und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen.

2.5 Anlagen zum Sammeln von Abfall
 Abfallbehälter und Mülltonnen sind in baulichen Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

2.6 Stellplatzzeilen
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Hinweise
3.1 Oberboden / Boden
 Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung in Mieten von höchstens 2 m Höhe aufzusetzen.

3.2 Altlasten
 Sofern sich im Rahmen der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, ist die SGD-Nord, Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Mainz zu beteiligen und mit dieser die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Denkmalschutz
 Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist eine Woche nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkötzung dieser Frist zustimmt (§§ 17 und 18 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kennmerkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde vorzunehmen. Alle Nachforschungen bedürfen der Genehmigung. Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind rechtzeitig anzuzeigen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes oder Ordnungsvorgängen (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

3.4 Entwässerung
Öffentliche Verkehrsflächen
 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zurückgehalten.

Baugrundstücke
 Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Baugrundstücken zurückgehalten werden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet und innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ zurückgehalten.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.

3.5 Bauliche Schutzmaßnahmen
 Bei Unterkellernungen werden bauliche Schutzmaßnahmen gegen aufsteigende Sickerwasser empfohlen.

3.6 Artenschutz
 Die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vogel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuchtstätten zerstört werden. Im Vorfeld aller Baumaßnahmen ist rechtzeitig vor Baubeginn festzustellen, ob besonders oder streng geschützte Tierarten bzw. europäische Vogelarten von den Baumaßnahmen oder ihren Auswirkungen betroffen sind.

3.7 Radon

Gemäß Radonrichtlinien des BÜRO GeoConsult Rain (GCR), Stand September 2017, werden im Geltungsbereich Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgebereich RKV I umfasst.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgebereich RKV I umfasst:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Betonlagen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte in Anlehnung an DIN 18195 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind.

3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radonichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

Typische Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgebereich RKV II umfasst:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Betonlagen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.

2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.

3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radonichten Materialien (z.B. Polymerbitumen), bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.

4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdrucks.

5. Hinterfüllung von erdberührten Außenwänden mit nicht-nidigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine Vierbeschichtete Membran übernehmen.

6. Ggf. eine passive oder aktive Bodengasdrainage zur Erzeugung eines Unterdruckes unter dem Gebäude zur Druckgradientenumkehr und Ableitung von Bodengas in die Drainage, vor allem, wenn das Gebäude nicht unterkellert geplant ist und Frostschäden eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern.

Sollten Gebäude tief in den Untergrund einbinden und die unterlagernden Schichten erreichen oder bis in deren unmittelbare Nähe reichen, ist unter Umständen lokal auch eine Hohergruppierung in RKV III nötig.

Verfahrensablauf und Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) 20.02.2017
 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB) 21.02.2017

Örtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 15.06.2017

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 26.06.2017 bis einschließlich 27.07.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) vom 22.06.2017 bis 27.07.2017

Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung; Abwägung der Anregungen 28.02.2018

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit integriertem Umweltbericht (§ 3 (2) BauGB) 26.02.2018

Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB) 08.03.2018

Öffentliche Auslegung bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung mit integriertem Umweltbericht (§ 3 (2) BauGB) vom 18.03.2018 bis einschließlich 20.04.2018

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) mit dem Anschreiben vom 13.03.2018 bis 20.04.2018

Beschluss über das Ergebnis der