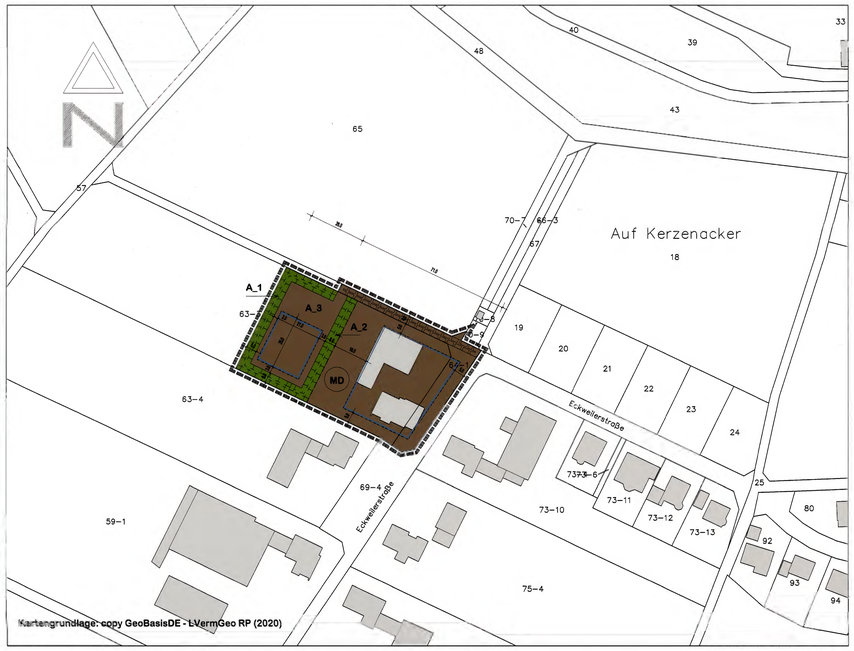


Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MD — Dorfgebiet (§5 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmass

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmass

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Bauweise: offen (§22 Abs.2 BauNVO)

Baugrenze (§23 Abs.1 und 3 BauNVO)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A_1 Pflanzung einer Streuobstbaumreihe
A_2 Erhaltung der bestehenden Baumreihe
A_3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

zukünftige Grundstücksgrenze (Parzellierung)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten eines Erschließungsträgers und beschränkten Personenkreises

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Geschossflächenzahl
Bauweise	

MD	0,4
II	0,6
o	

3 Pflanzenliste

Nachfolgend sind vor allem Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zusammengestellt, die sich nach den Kriterien einer standortgemäßen Artenzusammensetzung besonders für die Verwendung im Plangebiet eignen. Bei den aufgeführten Arten handelt es sich um eine nicht abgeschlossene Vorschlagsliste, die durch Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen vergleichbarer Arten – im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen - erweitert werden können.

Eine Gliederung nach unterschiedlichen Baumgrößen oder -formen erfolgt nicht. Infolge des Klimawandels sind trockenresistente Laubgehölze zu bevorzugen. Die Arten, die gepflanzt werden, bedürfen einer Überprüfung in Bezug auf einzuhaltende Mindestgrenzabstände nach der Nachbarrechtsbestimmungen des Landes.

In § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG wird geregelt, dass die Verwendung von Ansaaten und Pflanzen aus anderen, als den jeweilig örtlichen Vorkommensgebieten nach dem 1. März 2020 der Genehmigung bedarf. Für den Kreis Bad Kreuznach sind ausschließlich Saaten und Pflanzen des Vorkommensgebiets 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben" zu verwenden.

Obstbäume
Malus domestica (Apfelbaum)
Prunus avium juliana (Kirsche)
Prunus cerasifera (Pflaume)
Prunus cerasus (Sauerkirsche)
Prunus domestica (Zwetschge)
Prunus syriaca (Mirabelle)
Pyrus communis (Birnbaum)

Wildobst
Castanea sativa (Kastanie)
Juglans regia (Nussbaum)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Pyrus pyraster (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)

Sträucher und Heckengehölze
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

Solitärbäume
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Gehölze für Privatgärten
Einzelbäume
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus minor (Feldulme)

Straßenbäume
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's' (Esche)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winter-Linde)

Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Rosa spec. (Rosen)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Ungiftige Sträucher
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (Rosen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Wandbegrünung
Clematis vitalba (Weinrebe)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Vitis vinifera (Weinrebe)
Lonicera henrii (Immergrünes Geißblatt)

Sortenliste Obstbäume

Apfel
Börtlinger Weinapfel
Boikenapfel
Brauner Matapfel (Kohlapfel)
Brettacher
Carpentin Renette
Champagner-Renette
Danziger Kantapfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Echter Winterstreifling
Edelborsdorfer
Eifeler Rambur
Eisenapfel
Erbachhofer Weinapfel
Geflammter Kardinal
Gehrers Rambur
Gelber Edelapfel
Gewürzluikenapfel
Goldrenette von Blenheim
Graue Französische Renette
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Große Kasseler Renette
Großer Rheinischer Bohnapfel
Lohrer Rambur
Hilde
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Kaiser Alexander
Kaiser Wilhelm
Kanada-Renette
Lohrer Rambur
Luxemburger Renette
Maunzenapfel
Mutterapfel
Ontarioapfel
Osnabrücker Renette
Prinzenapfel
Purpurroter Cousinot
Remo
Relinda
Retina
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schafsnase
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur (Siebenschläfer)
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Roter Winterstettiner
Schöner aus Boskoop
Schöner aus Nordhausen
Schöner aus Wiltshire
Weißer Klarapfel
Weißer Matapfel
Weißer Wintertaffetapfel
Welschriener
Winter-Goldparmäne
Winter-Prinzenapfel
Wöbers Rambour
Zabergäu-Renette

Birne
Amanlis Butterbirne
Blutbirne
Boscs Flaschenbirne
Doppelte Philippsbirne
Frühe von Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Grüne Sommermagdalene (Magdalenen-, Magarethen-, Jakobsbirne u.a.)
Gute Graue
Harrow Sweet
Köstliche von Charneu(x)
Liegels Winterbutterbirne
Madame Verté
Pastorenbirne (Flaschenbirne, Mademoiselle)
Petersbirne (Lorenzenbirne)
Römische Schmalzbirne
Saint Germain (Hermannsbirne)
Sommer – Apothekerbirne (Pankratiusbirne)
Sommer-Eierbirne (Bestebirne)
Sommer-Muskateller
Sparbirne (Frauenschenkel, Jakobsbirne, u.a.)
Stuttgarter Geishirtle
Winter-Dechantsbirne (Winterbergamotte)

1 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als MD (Dorfgebiet) gemäß §5 BauNVO festgesetzt. Im Dorfgebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß §13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Räume und Gebäude im Dorfgebiet zulässig.

Eine Einschränkung von Ferienwohnungen (Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft gestellt werden) im Baugebiet gemäß §13a i.V.m. §5 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO erfolgt nicht.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt: Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind gem. §17 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Nutzungsschablone	
Gebietsart	(MD) Dorfgebiet
Bauweise	(o) offen
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude	3

1.1.3 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

1.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB

Im Baugebiet sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach §14 BauNVO zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Nebenanlagen und Einrichtungen nach §14 BauNVO sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nach §23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen nach §14 Abs.2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen) sind als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht §14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

1.1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis eines Erschließungsträgers (Verbandsgemeindewerke, Telekommunikationsträger, Elektrizität) zur Anlage und Unterhaltung unterirdisch verlaufender Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Erschließung des Grundstücks für einen beschränkten Personenkreis.

1.1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB

A_1 Pflanzung einer Streuobstbaumreihe

Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sind zur Einbindung der Gebäude sowie zur Abschirmung des Baugebietes in die Landschaft auf den festgesetzten Flächen die vorhandenen Baumreihen als „Streuobstbaumreihen" fortzusetzen und entsprechend zu vervollständigen.

Für die Auswahl des Streuobstes ist die Sortenliste im Anhang maßgebend.

Durchzuführende Maßnahmen

- Pflanzung von standortgerechten und regionaltypischen Hochstammobstbäumen entsprechend der Sortenliste.
- Schutz, dauerhafte Erhaltung und Pflege der Obstbaumreihe
- Pflanzschnitt, Erziehungsschnitt in den ersten 5 Pflanzjahren, fortlaufender Erhaltungsschnitt
- Ausreichende und bedarfsgerechte Bewässerung der Anpflanzung in den ersten 5 Pflanzjahren
- Pflanzqualitäten und -ausführung: Hochstamm, 3xv, Dreibock, Gießrand, Wildverbissschutz Stammhülse, Mulchauflage aus Holzhäcksel verbunden mit Kalkung
- Pflanzabstand 10 m, versetzt, einreihige Pflanzung

A_2 Erhaltung der bestehenden Baumreihe

Die bestehende Baumreihe ist entsprechend der Planzeichnung dauerhaft zu erhalten. Sie ist zu schützen, zu pflegen und bei Ausfällen von Einzelbäumen durch gleichwertige Laubbaumarten zu ergänzen.

A_3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche soll wie folgt vorgenommen werden: Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorgarten ist zu begrünen, sofern er nicht als Zufahrt oder Zuwegung benötigt wird. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Pflanzartenliste im Anhang zu verwenden. Bestehende Gehölze sind soweit möglich zu erhalten. Die Artenliste im Anhang kann durch weitere standortgerechte Laubgehölze im Sinne von regional typischen Bauerngartengehölzen ergänzt werden.

Vorgärten dürfen durch Zugänge und bauliche Anlagen (bspw. Mülltonnenbox, Fahrradbox) zu maximal 50% versiegelt werden. Lagerflächen sind nicht zulässig. Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 75% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist. Eine Mindestbegrünung mit Rasen ist ebenfalls zulässig.

Darüber hinaus ist keine weitere Versiegelung / Befestigung im Vorgarten zulässig. Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasenpflaster und wassergebundenen Flächen auch sogenannte „Kies- und Splittgärten", sofern der sichtbare, flächig aufgetragene Steinanteil mehr als 75% der Beetfläche ausmacht.

Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Mindestqualität Hochstamm 2xv, Stammumfang 10-12 cm) entsprechend der Artenliste im Anhang zu pflanzen.

Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig.

1.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1.2.1 Dachgestaltung

Im Gebiet sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zugelassen. Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Für die Dachgestaltung dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden, zulässig sind jedoch in die Dachflächen integrierte Anlagen zur Energiegewinnung.

2 Hinweise

2.1 Schutz des Mutterbodens

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Überschüssiges Bodenmaterial ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten. Nach Beendigung der Arbeiten ist der Boden einer Tiefenlockerung zu unterziehen. Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwendung zuzuführen. Bei nicht sofortiger Wiederverwendung ist er fachgerecht in 1,5 m hohen Mieten zwischen zu lagern und mit einer Ansaat zu begrünen. Anfallende Bodenüberschussmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Keinesfalls dürfen Bodenüberschussmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwemmungsbereich eines Gewässers gelagert oder abgelagert werden.

2.2 Wassergebundene Befestigung von Flächen

Generell sind alle Stellplätze wassergebunden zu befestigen. Zur Befestigung können versickerungsfähige Materialien wie bspw. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen verwendet werden. Flächenbefestigungen sind darüber hinaus auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2 cm).

2.3 Durchführung erforderlicher Gehölzrodungen – insbesondere aus Gründen des Vogelschutzes – zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar

2.4 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DschPflG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Fun-den.

2.5 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

Oberflächenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Dazu sollten Rasenflächen u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Drainagewasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schaden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

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.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen.

Um die vorgenannten Auswirkungen zu minimieren, ist der Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Das anfallende 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.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Es wird empfohlen, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten. Die Sicherstellung der Abwasserbeseitigung aus diesem Gebiet hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Daubach zu erfolgen.

Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind gemäß der allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde den Verbandsgemeindewerken anzuzeigen.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserversorgung, Heilquellen, Wasserschutzgebiete, Altablagerungen

Durch die vorgesehene Bebauung werden Wasserschutzgebiete nicht berührt. Durch die Bauleitplanung sind gemäß Altablagerungskataster des Landes Rheinland-Pfalz Altablagerungen nicht berührt.

2.6 Ingenieurgeologie

Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beach-ten.

2.7 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrspurbreiten, die Druckfestigkeiten und die Kurvenradien, entsprechend den technischen Baubestimmungen zu errichten. Bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten analog den technischen Baubestimmungen verlangt werden. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³/ h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellt. Damit verbunden sind nur Gebäude zulässig, deren überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen sowie harten Bedachungen bestehen.

2.8 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

2.9 Radonbelastung

Das Plangebiet wird mit einem lokal hohen Radonpotenzial (> 100 kBq/m³) zumeist eng an tektonische Bruchzonen und Kluftzonen gebunden angegeben.

Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rhein-land-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transportweg" von Radon über das Kellergeschoss so-wie die Aufenthaltsdauer entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Raconkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die schon jetzt dem Stand der Technik bei Neubauvorhaben entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Durchdringungen der erdberührten Kellerwände durch Leitungen oder Rohre sind sorgfältig und dauerhaft gegen Radon abzudichten. Wenn die Kellerwände außen mit einem nicht bindigem Material wie beispielweise Kies oder Splitt hinterfüllt werden, kann das Radon schon dort an die Oberfläche treten und dringt nicht in den Keller ein. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird.

Dem Bauherrn ist zur Information die Broschüre "Experten geben Tipps zum Umgang mit Radon" des Ministeriums für Umwelt und Forsten zur Verfügung zu stellen.

2.10 Deutsche Telekom

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom eingeräumt wird und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

2.11 Einfriedungen

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn 0,5 m zurückgesetzt werden.

Einfriedungen müssen von der Grenze eines Wirtschaftsweges 0,5 m zurückgesetzt werden. Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstückes haben mit Bäumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

4 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung **-BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie die Anlage zur PlanzV 90 und die DIN 18003
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 8.94), zuletzt geändert durch Artikel 22 der Verordnung vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
6. Landeswaldgesetz (**LWaldG**) vom 30.1 1 .2000, GVBl. S. 504, zuletzt geändert am 07.06.2018, GVBl. S. 127.
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
8. Bundesbodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
9. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112).
10. Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (**GemO**) vom 31.01.1994 (GVBl. 1994, S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).
11. Landesnaturschutzgesetz (**LNatSchG**) vom 06.10.2015 (GVBl. 2005, S. 387), neu gefasst durch Verordnung vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283). zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
12. Landeskompensationsverordnung (**LKompVO**) vom 12.06.2018 (GVBl. 2018, S. 160)
13. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz - LWG**) in der Fassung Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).
14. Denkmalschutzgesetz (**DSchG**) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
15. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
16. Bundesfernstraßengesetz (**FStrG**) vom 28.06.2007 (BGBl. I, S. 1206), Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237).
17. Landesstraßengesetz (**LStrG**) vom 01.08.1977 (GVBl. 1977 S. 273), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).

5. Verfahrensvermerke

1.	21.09.2020	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB durch den Ortsgemeinderat Daubach
2.	01.10.2020	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 I BauGB im Amtsblatt der VG
3.	01.09.2020	Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch Ortsgemeinderat Daubach
4.	01.10.2020	Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 40 Auslegung in der Zeit vom 09.10. – 10.11.2020
5.	25.09.2020	Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist bis 10.11.2020
6.	14.12.2020	Beschlussfassung/Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch den Ortsgemeinderat Daubach
7.	23.12.2020	Bekanntmachung der erneuten Auslegung (Offenlage) gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 II BauGB, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 52/53 Offenlage in der Zeit vom 04.01.2021 – 18.01.2021
8.	21.12.2020	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 II BauGB) und Benachrichtigung über die Planauslegung (§ 3 II BauGB) Äußerungsfrist vom bis einschl. 18.01.2021
9.	08. Feb. 2021	Abwägungsbeschluss gemäß § 3 II BauGB durch den Ortsgemeinderat Daubach
10.	08. Feb. 2021	Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Ortsgemeinderat Daubach

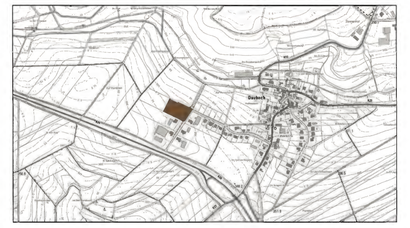
Daubach, den 08. Feb. 2021
Harald Klotz, Ortsbürgermeister

11.	Ausfertigung der Satzung und der Planurkunde

Daubach, den 18. Feb. 2021
Harald Klotz, Ortsbürgermeister

12.	25. Feb. 2021	In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 III BauGB) im Amtsblatt

Daubach, den 25. Feb. 2021
Harald Klotz, Ortsbürgermeister



Projekt	Ortsgemeinde Daubach Bebauungsplanung "Im Stümmel, Im hohen Wasen - 3. Änderung" DUPLIKAT
Planung	Arbeitsgruppe Ingenieurbüro Günter Retzier Mittelbollenbacher Str. 38 | 66740 Saarlouis | Tel. 06834 600399 planungsbüro helko peters Raucher str. 3 | 54295 trier | tel. 0651 9953964
Planbezeichnung	Bebauungsplan Planurkunde

Maßstab	Gezeichnet	Datum	Blattgröße	Blattnummer	Ablage
1:1.000	Team-Sprit	27.01.2021	DIN A0	1 / 1	2021