



Ortsgemeinde Daxweiler

Bebauungsplan "Weißenrech - Auf der Heide"

I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBOuO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I Nr. 51 S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft - LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.12.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG - Landesgesetz zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- **Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.11.2016 (BGBl. I S. 2749)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- **Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) in der Fassung vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes textlich festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

SO - Sondergebiet „Wochenendhausgebiet und Bestandswohnen“ (§ 10 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind Gebäude, die ausschließlich dem vorübergehenden Aufenthalt zum Zwecke des Freizeitaufenthalts dienen (Wochenendhäuser) sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, soweit sie dem Nutzungszweck dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
 - 1.1.1.2. Es ist zulässig, Wochenendhäuser wieder zu errichten, zu erneuern und - unter Einhaltung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - zu erweitern.
 - 1.1.1.3. In den Teilgebieten, die mit der Signatur „Bestandswohnen“ zeichnerisch festgesetzt sind, ist dauerhaftes Wohnen in bestehenden Wohngebäuden zulässig (siehe Pflandarstellung).
- In diesen Teilgebieten ist es zulässig, bestehende Wohngebäude im vorgenannten Sinne wieder zu errichten, zu erneuern und - unter Einhaltung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - zu erweitern.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. Größe der Grundfläche baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Pflandarstellung mit Einschrieb)

- 1.2.1.1. Die überbaubare Grundfläche von Hauptgebäuden wird als absoluter Wert durch die Grundfläche (GR1 im Plan) je Nutzungseinheit festgesetzt.
- 1.2.1.2. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass über die festgesetzte Grundfläche GR1 hinaus für die in gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 Ziffern 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen zusätzlich um kein in GR2 festgesetzten überdeckt werden dürfen.
- 1.2.1.3. Ausnahmeweise kann bei einem Wochenendhaus die festgesetzte Grundfläche GR1 bis zu einem Wert von maximal 80 m² überschritten werden, wenn es sich bei der Erweiterung nachweislich um sanitäre Erweiterungen handelt. In diesem Falle ist eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zulässig.
- 1.2.1.4. Im Falle eines Neubaus dürfen Wochenendhäuser eine maximale Grundfläche GR 1 von 80 m² nicht überschreiten.
- 1.2.1.5. Bei der energetischen Sanierung der Gebäude können die nach Ziffer 1.2.3 festgesetzten Höhenmaße und die überbaubaren Flächen gemäß § 24B BauGB überschritten werden. Die Maßnahme muss dem Zwecke der Energieeinsparung und somit der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen. Die Aufbaustärke des Putzes an der Fassade bzw. die Anhebung der Dachhaut dürfen nicht mehr als 0,25 m betragen.

1.2.2. Anzahl der Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(siehe Pflandarstellung mit Einschrieb)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO als absolute Höhe in Metern über Normal Null festgesetzt.

1.2.3.1. Firsthöhe (FH)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) gilt für den höchsten Punkt des Baukörpers des Hauptgebäudes (bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Oberkante der Dachkonstruktion (Firstlinie)).

1.2.3.2. Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe (TH) gilt für den konkreten oder fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern die Trauffinie, bei Pultdächern die Trauffinie und die Firstlinie und bei Flachdächern die Oberkante Attika.

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

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

Es wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO für die baulichen Anlagen zulässig, die bereits die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände unterschreiten, Maßgeblich hierfür ist die im Bebauungsplan hinterlegte Amtliche Liegenschaftskarte sowie die darauf aufbauende, vermessungstechnisch ergänzte Planunterlagen in der letztlich bekannt gemachten Fassung.

Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

(siehe Pflandarstellung)

- 1.4.1.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 1.4.1.2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Terrassen, Loggien, Balkone, Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.1.3. Von der zeichnerischen Festsetzung von Baugrenzen ausgenommen sind die Flurstücke 36/4, 36/2, 50 und 53. Hier gelten die landesbauordnungsrechtlichen Regelungen i.V.m. dem unter Ziffer 1.2 festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

1.5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.5.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Terrassen, Loggien, Balkone, Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.2. Als Nebenanlagen sind auch Ställe für die Hobbytierhaltung zulässig.
- 1.5.3. Es sind maximal ein Carport oder eine Garage je Nutzungseinheit zulässig.
- 1.5.4. Die maximal zulässige Grundfläche eines Stellplatzes, eines Carports oder einer Garage wird auf 20 m² festgesetzt.
- 1.5.5. Die maximal zulässige Höhe eines Carports oder einer Garage beträgt 3,0 m (höchster Punkt der baulichen Anlage über angrenzendem Gelände).

1.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.6.1. In den nach Ziffer 1.1.1.3 definierten Wohngebäuden (in den zeichnerisch festgesetzten Teilgebieten für Bestandswohnen) ist maximal eine Wohninheit pro Wohngebäude zulässig.

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

1.7.1. Private Grünflächen i.V.m. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1.1. Flurstück 60 im Süden des Geltungsbereichs

Das Grundstück ist durch einen niederwaldartigen Charakter gekennzeichnet und bietet Lebensraum für den streng geschützten Heldbock/Großen Eichenbock. Die Fläche ist gemäß ihres derzeitigen Zustands zu erhalten.

Die Fällung von Bäumen ist mit Ausnahme zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen, Einfriedungen und sonstige Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig. Die Lagerung von Futter oder Ablagerung von Stallfäkalien sowie die Nutzung als Ziegenweide sind auf dem Flurstück 60 ebenfalls nicht zulässig.

1.7.1.2. Flurstücke 23 und 24 im Norden des Geltungsbereichs

Das Grundstück ist durch eine Grünlandnutzung (Weide) mit randlichen Gehölzstrukturen und Einzelbäumen gekennzeichnet. Die Fläche ist gemäß ihres derzeitigen Zustands zu erhalten.

Die Fällung von Bäumen ist mit Ausnahme zur Herstellung der Verkehrssicherungspflicht unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige Versiegelungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Als Einfriedung ist die Errichtung eines Wildschutzzauns in Knotengeflechtbauweise bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Damit eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger gewährleistet ist, ist ein Abstand der Horizontaldrähte von mind. 10 cm und ein Abstand der Vertikaldrähte mind. 15 cm erforderlich oder ein Zwischenraum zwischen Zaun und Boden von mind. 10 cm einzuhalten.

1.7.2. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.7.2.1. Die Beseitigung von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.09.2022, zulässig.

1.7.2.2. Bei vorgesehenen Arbeiten an Gebäudefassaden, Dächern oder der Rodung von Bäumen sind diese - nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde - unmittelbar vor den Maßnahmen von einer dafür qualifizierten Person auf den Besatz mit Fledermäusen, Vögeln oder holzbewohnende Käfern (v.a. Heldbock) zu untersuchen. Das Gebäude oder der Einzelbaum ist zu untersuchen, um die Tötung geschützter Tier- und Pflanzenarten bzw. Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten ausschließen zu können.

Sofern entsprechende Quartiere, Nester und Tiere vorhanden sind, müssen diese Arbeiten solange zurückgestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über die weitere Vorgehensweise (Umseidung, Vergrämung, Wartezeiten o. ä.) zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entschieden hat.

Im Falle von prognostizierten Quartiersverlusten sind vor Beginn der o.g. Arbeiten im Verhältnis 1:3 künstliche Quartierhilfen unterschiedlicher Form (Flach- und Rundkästen als Spalten- und Höhlenquartiere) im Gebiet anzubringen.

1.7.2.3. Bei Erdarbeiten sind vor Baubeginn die Baufelder von einer dafür qualifizierten Person (Biologe) auf die Präsenz von Zauneidechsen zu untersuchen. Bei positivem Befund sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Einzelfall zu evaluieren und Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzusetzen.

1.7.3. Einzelbäume und flächige standortgerechte Gehölzbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

1.7.4. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich gebietsheimische Bäume und Sträucher heimischer Arten gemäß der unter Ziffer 1.9 beschriebenen Pflanzenliste zu verwenden.

1.8. Ausgleichs-Festsetzung für einen noch nicht feststehenden Eingriff

1.8.1. Zur Erzielung des naturschutzfachlichen Ausgleichs für den durch möglich bauliche Anlagen und/oder Erweiterungen baulicher Anlagen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind aufwertende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück nach den unter Ziffer 1.8.2 definierten Vorgaben vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

1.8.2. Sofern für eine Maßnahme eine Neuversiegelung erforderlich ist, ist eine mindestens entsprechend gleich große Fläche an anderer Stelle zu entsiegeln. Alternativ kann für die jeweils neu versiegelte Fläche auf einer mindestens ebenso großen Fläche an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück entweder eine flächige Gehölzpflanzung oder eine Einzelbaumpflanzung nach der folgenden Maßgabe vorgenommen werden:

Bei einem nach ca. 25 Jahren zu erwartenden Kronendurchmesser von ca. 9 m werden Flächen in einer Größenordnung von ca. 63 m² durch die Baumkrone überstanden, so dass in diesen Bereich die natürlichen Bodenfunktionen gesichert werden können und dieser Wert als Ermittlungsgrundlage dienen kann.

1.8.3. Es sind ausschließlich Arten der unter Ziffer 1.9 genannten Pflanzenliste zu verwenden.

1.8.4. Der erbrachte Ausgleich bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

1.9. Pflanzenliste

Es sind gebietseigene Gehölzen aus dem Herkunftsbereich 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ entsprechend des „Leitfadens zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ zu verwenden (https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/recht/Dokumente/leitfadens_gehoelze.pdf).

Bäume II. Ordnung	Sträucher
Mindestqualität: H, 3 x v., 14-16	Mindestqualität: vStr, 2 x v., 60 -100
Acer campestre - Feldahorn	Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche	Cornus sanguinea - Roter Harttriegel
Malus sylvestris - Wildapfel	Corylus avellana - Walnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare - Rainweide
Prunus avium - Vogelmispel	Lonicera xylosteum - Heckenkräusche
Pinus pyramis - Wildbirne	Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche	Rosa canina - Hundrose
Sorbus domestica - Speierling	Rosa ruginosa - Weinrose
Sorbus torminalis - Elsbeere	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

1.10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1. Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume:

An geplanten Gebäuden auf den Flurstücken 36/4, 36/2, 50 und 53 im Süden des Plangebietes sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Bei geplanten Gebäuden auf den Flurstücken 36/4, 36/2, 50 und 53 im Süden des Plangebietes sollten Räume, die dem - im Sinne der Freizeitnutzung - dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), zu der von der Autobahn abgewandten Seite, und Nebenräume (wie Bad, Toilette etc.) zur Autobahn hin orientiert werden. Sofern auf eine solche räumliche Gliederung verzichtet wird, so sind in allen südwestlich bis südöstlich orientierten Außenwänden in diesem Bereich Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 40-44 dB (dies entspricht Schallschutzklasse 4 gemäß der VDI 2719) zwingend einzubauen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

2.1.1. Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen nur braune, rotbraune bis ziegelrote sowie anthrazitfarbene Farbtöne verwendet werden.

Ausgeschlossen sind glasierte Dacheindeckungen und glänzende bzw. reflektierende Metalldächer sowie Eindeckungen mit Wellmaterial.

Ausnahmeweise ist die Dacheindeckung mit Wellmaterial zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass das Material aus statischen Gründen erforderlich ist.

2.2. Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO)

2.2.1. Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk mit Natursteinmaterial im ortstypischen Steinmaterial auszuführen. Ebenfalls zulässig sind Fassaden aus Holzmateralien.

2.2.2. Greifartige, d.h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie reflektierende und glänzende Farbtöne bzw. Materialien sind für Fassaden und Außenwände nicht zulässig.

2.3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBAuO)

- 2.3.1. Einfriedungen und Stützmauern sind
 - massiv bzw. als Bruchsteinmauer bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m,
 - als Zäune oder sonstige Elemente bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m und nur mit einem offenen (durchschaubaren) Anteil von mindestens 30 % sowie
 - als Hecken oder sonstige Pflanzungen in unbegrenzter Höhe, sofern die Grenzabstände nach Landesnachbarrechtsgesetz eingehalten werden,zulässig.

2.4. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBAuO)

2.4.1. Werbeanlagen sind unzulässig.

II. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen/nachrichtliche Übernahmen/Vermerke

1. In der Planzeichnung werden die Wasserschutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Daxweiler“ nachrichtlich übernommen. Die in der Rechtsverordnung zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes festgesetzten Auflagen und Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.
2. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheingebiet von Bingen bis Koblenz“.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 40 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn im Erdausbau bzw. vom planfestgestellten Fahrbahnrand) entlang der Bundesautobahn A 61 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (Bauverbotszone), dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der Bundesautobahn A 61 in einer Entfernung bis zu 100 Meter errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Die Zustimmungspflicht gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

III. Hinweise und Empfehlungen

A. Allgemeine Hinweise

1. Nutzung von Niederschlagswasser

Die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung ist zulässig (vorbehaltlich der erforderlichen Anzeigen) und erwünscht.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in Doppelstufen Regenwasserzisternen gesammelt werden.

Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden; zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweischild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme den Verbandsgemeindeverwaltungen Stromberg anzuzeigen. Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren. Schließlich ist auf Grundlage der Trinkwasserverordnung eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde gegeben.

2. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Das Versickern von anflandem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

3. Baugrunduntersuchungen und zu beachtende Vorschriften zum Baugrund etc.

Für neu, durch den Bebauungsplan zugelassene Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen. Grundsätzlich sollen die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumregeln) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

4. Schutz und Wiederverwertung von Oberboden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und der DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleiben und zu lagern. Es sollte geprüf werden, ob Erdausbau aus anfallenden Bauabfällen zur gründerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

5. Denkmalschutzrechtliche Vorgaben

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zufolge kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde) oder die Verbandsgemeindeverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebiet des § 18 DSchG ist dabei zu beachten. Die vorhandenen Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haltung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherren finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

6. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf Leitungstrassen von Ver- und Entsorgungsanlagen sollten keine Baumpflanzungen vorgenommen werden; die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des „Merktblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

7. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord) mitzuteilen.

8. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsfächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen für die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBAuO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

9. Kampfmittel

Derzeit sind keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung des Geländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Verbandsgemeinde Stromberg die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

B. Umwelt- bzw. naturschutzfachliche Hinweise

1. Schallschutz

Es wird empfohlen, in bestehenden Wochenendhäusern und Wohnhäusern südlich der Wegeparzelle „Auf der Heide“ die Räume, die dem Aufenthalt von Personen dienen (wie z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), in Richtung Norden zu der von der Autobahn abgewandten Seite und Nebenräume zur Autobahn in Richtung Süden zu orientieren.

Gemäß Planfeststellungsbeschluss (Az. 02.1-1738-PF/34) vom 03.09.2014 wurde der 6-streifige Ausbau der Bundesautobahn A 61 zwischen der Anschlussstelle Rheinböllen und der Tank- und Rastanlage „Hunsrück“ festgelegt. Wie im Planfeststellungsbeschluss aufgeführt, besteht für den überwiegend Teil der Gebäude im geplanten Sondergebiet dem Grunde nach ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen, sofern sich aus der Anwendung der Bestimmungen der Verkehrsrichtlinien 1997 und aus der 24. BImSchV kein Ausschluss oder keine Einschränkung des Anspruchs ergibt. Der Nachweis der Schallschutzmaßnahmen ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

2. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dürfen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09 keine größeren Eingriffe in Gehöl