

# Bebauungsplan OG Hochstetten-Dhaun, Teilgebiet „Unter dem Furweg-Sturzenwies, 1.Änderung



### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Orts Gemeinderat Hochstetten-Dhaun hat am **15.08.18** den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ gemäß § 16 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **21.09.18** ortsüblich bekannt gemacht.

Hochstetten-Dhaun, den **15.08.2018** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom **20.05.19** bis einschließlich **11.06.19**. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **16.08.19** durchgeführt.

Hochstetten-Dhaun, den **13.03.2019** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 3 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **04.11.19** bis einschließlich **18.12.19** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **25.10.19** mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgetragen werden können.

Hochstetten-Dhaun, den **27.08.2019** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 4 Satzungsbeschluss

Der Orts Gemeinderat Hochstetten-Dhaun hat am **05.03.20** den Bebauungsplan „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ gemäß § 24 Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz und gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Hochstetten-Dhaun, den **05.03.2020** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 5 Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ wird hiermit ausgefertigt. Sie stimmt mit dem Willen des Orts Gemeinderates vom **05.03.20** überein.

Hochstetten-Dhaun, den **06.03.2020** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 6 Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ ist am **20.05.20** gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Unter dem Furweg – Sturzenwies – 1. Änderung“ in Kraft getreten.

Hochstetten-Dhaun, den **21.03.2020** Dienststempel  
 (Ortsbürgermeister, Hans Helmut Döbel)

### 1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

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

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß §4 Abs.2 BauNVO zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Die nach §4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gemäß §1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

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

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

#### 1.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Für die Flurstücke-Nrn. 758, 759, 764, 765, 766, 767, 768 und 769, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen: Die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m und die maximale Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Oberkante Fertigfußboden der angrenzenden Planstraße gemessen lotrecht zur Straßenmitte (Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuskante, festgelegt.

Für die Flurstücke-Nrn. 760/1, 761/1, 762/1 und 763/1, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen: Die maximale Gebäudehöhe wird mit 11,20 m und die maximale Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schrägkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Höhe 173,00 ü. NN festgelegt.

#### 1.4 Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Baugebiet sind in der offenen Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen.

#### 1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zisternen, die grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze und Carports sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 1.7 Flächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anlegers zu belassen und von diesen zu düden. Hinweis: Die endgültigen Böschungsgelien ergeben sich aus der Straßenplanung.

#### 1.8 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

Allgemein:

- Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

**Auf den Baugrundstücken:**

- Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist im Vorgarten auf den privaten Grundstücksflächen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm  
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
- Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkröniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm  
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm
- Die nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Holz- und naturnahe Gartenflächen anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Mittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitligig verlegtem Pflaster (Fugenbreite >2 cm).
- Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Auf öffentlichen und privaten Flächen nach §9 Abs.1 Nr.14, 20 und 25 BauGB:**

- Zur Eingrünung der Bauwerke sind an der nördlichen Grenze des Planungsbereiches eine mehrreihige Pflanzung angelegt werden. Dabei soll der Abstand in der Reihe 1,50 m und zwischen den Pflanzen 1,00 m betragen. Je 10 m<sup>2</sup> ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen. In der Mitte der Schutzpflanzung soll in eine muldenförmige Vertiefung das überschüssige Oberflächenwasser des Baugebietes teilweise eingeleitet werden.  
 Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H x v. 10 - 12 cm  
 Bäume II. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm  
 Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

- Die vorhandene Weihnachtsbaumkultur auf der Parzelle 528/202, Flur 2 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt.
- Die sich in unmittelbarer Nähe der Wasserschutzzone I befindliche Fichtenkultur auf der Parzelle 127, Flur 4 soll entfernt werden. Die Fläche wird einer extensiven Grünlandnutzung zugeführt mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Hochstamm-Bäumen.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 10 - 12 cm

- Auf den Parzellen 128, 129 und 130 teilweise, Flur 4 sollen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden (Rodung von Brombeerhecken u. a.). Die extensive Grünlandnutzung soll dann mit einer gruppenartigen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgelockert werden.

Mindestqualität der Pflanzen: Bäume I. Ordnung, H 2 x v. 150 - 175 cm  
 Sträucher: Str 2 x v. 60 - 100 cm

### 1.9 Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB

Alle Festsetzungen (Flächen und Maßnahmen) nach §9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern, werden gemäß §9 Abs.1a BauGB i.V.m. §135 a - c BauGB der Gesamtheit der Grundstücksflächen bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf 20° - 45° betragen.

#### 2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Dach- und Wandbegrenzung

Mauern und fensterlose Wandflächen von mehr als 70 m<sup>2</sup> sollten in geeigneter Weise flächig begrünt werden. Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 m<sup>2</sup> sollten extensiv begrünt werden.

#### 3.2 Geeignete Verwendung der Mutterbodenmassen

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 Vermischung oder Vergrünerung 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 Bodenüberschmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Kannestfalls dürfen Bodenüberschmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwendungsbereich eines Gewässers abgelagert oder abgelagert werden. Grundstückeigentümer sind gemäß §7 BbodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBoDSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbereich sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

#### 3.3 Ökologische Niederschlagswasserbewirtschaftung

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 beliebige Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Drainagesystem ist auf dem Grundstück auf dem es anfallt genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Bodenversickerung) ist zu untersuchen. 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 Bodenüberschmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierfür ist eine öffentlich-rechtliche Zulassung erforderlich, sofern die Massen nicht auf eine abfallrechtlich zugelassene Deponie verbracht werden. Kannestfalls dürfen Bodenüberschmassen im 10-m-Bereich bzw. 40-m-Bereich oder im Überschwendungsbereich eines Gewässers abgelagert oder abgelagert werden. Grundstückeigentümer sind gemäß §7 BbodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen. Schädliche Bodenveränderungen können auch nach §2 LBoDSchG Erosionsschäden sein, welche die obere Bodenschicht in ihrer Funktion beeinträchtigen. Unvermeidbare Verdichtungen des Bodens durch den Baustellenbereich sind durch Lockerungsmaßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten auszugleichen.

#### 3.4 Überschwemmungsgebiet der Nahe

Das Gebiet liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nahe und teilweise im nachrichtlichen Überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Aufgrund dessen sind die Belange des Hochwasserschutzes im besonderen Maße zu berücksichtigen. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhungen der Erdoberfläche etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmebewilligung nach §75 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen.

Im überschwemmungsgefährdeten Bereich wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Auf die bestehende Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet (RVO vom 15.07.2014) wird hingewiesen.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung neuer Heizverbrauchsanlagen grundsätzlich verboten ist, wenn andere Energieerzeuger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann. Bestehende Heizverbrauchsanlagen sind bis Januar 2023 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwasserresistent nachzurüsten.

Die Errichtung neuer Heizverbrauchsanlagen ist in Risikogebieten grundsätzlich verboten, wenn andere Energieerzeuger zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwasserresistent errichtet werden kann. Bestehende Heizverbrauchsanlagen sind bis Januar 2023 bzw. bei geplanter wesentlicher Änderung der Anlage hochwasserresistent nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist.

Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden. Die Lage der Grundstücke und die Höhe der möglichen Schuttschichten sollen angemessen berücksichtigt werden.

Der verantwortliche Planer eines Vorhabens hat sich über die wasserrechtlichen Randbedingungen zu informieren. Ausnahmebewilligungen von den Verboten der Rechtsverordnung des Überschwemmungsgebietes sind auch, unabhängig von der jeweiligen baurechtlichen Verfahrensweise (Baugenehmigungs- / Freistellungsverfahren) rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koolben) zu beantragen.

#### 3.5 Öffentliches Stromversorgungsnetz

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugrundstückes mit ca. 1,50 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später zu den Neubauten geführt werden. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelinhalte darf erst nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger begonnen werden.

#### 3.6 Kulturdenkmäler

Funde müssen gemäß §17 DachPflG unverzüglich gemeldet werden.

### 3.7 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke

Gemäß §42 Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz müssen Einfriedungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, 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 Grundstücks haben mit Blumen und Sträuchern von den Nachbargrundstücken - vorbehaltlich des § 48 Nachbarrechtsgesetz - die in §§ 44 und 45 Nachbarrechtsgesetz aufgeführten Abstände einzuhalten.

### 3.8 Ingenieurgeologie

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichmaßnahmen, 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 beliebte Bodenzone erfolgen.

#### Hydrologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### 3.9 Brandschutz

Die Verkehrsflächen im Baugebiet sind für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten / Fahrzeugen, bezogen auf die Fahrzeugreifen, die Druckluftflaschen und die Kurvenradien, entgegen 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.

### 3.10 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 182 sind Kanalleitungen beidseitig 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehlitzwurzeln von den Versorgungsanlagen fern zu halten.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### 3.11 Radonbelastung

Hinsichtlich der Radonbelastung liegt das Plangebiet innerhalb einer Zone mit erhöhtem und lokal hohem Radonpotential. Entsprechend der Informationsbroschüre des Ministeriums für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz, Mainz ist besonders der „Transport“ von Radon über das Kellergeschoss sowie die Außenwandbereiche entscheidend. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft die folgenden einschlägigen 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 feuchteregulierenden Bauwerkabdichtung nach DIN 18 195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtungsmaterial sollte radonsticht sein und so elastisch, dass es gegen 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 bindigen Material wie beispielsweise 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.

### 3.12 Deutsche Telekom Technik

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, uneingeschränkte und kostenfreie Nutzung der künftig gedienten Verkehrswege möglich ist.

### 4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (PlanVZO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 Seite 58)
- Landesbauordnung von Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. Seite 369), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I Seite 1183), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005 (GVBl. Seite 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. Seite 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2011, GVBl. S. 402, BS 75-50
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. Seite 153), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

### Zeichnerische Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 WA Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) ab Höchstmass  
 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) ab Höchstmass  
 II Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmass  
 Höhe baulicher Anlagen ab Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
 E Bauweise: Einzelhäuser (52 Abs.2 BauNVO)  
 Baugrenze (52 Abs.2 BauNVO)  
 Baugrenze (52 Abs.2 BauNVO)

VERKEHRSLINIEN  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen ab Höchstbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fahrradweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT  
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN  
 Grenze des öffentlichen Geltungsbereichs  
 Freizeitanlagen: Spielplätze  
 Geh-, Fahr- und Leitungszone zu Grenzen der VO (Klein-Land)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
 Grenznaher Überschwemmungsgebiet der Nahe gemäß §13 LBO (i. d. F. §13 WHG) Quelle: WAB-Consult Geoprosess RLP  
 Grenznaher Überschwemmungsgebiet/Trichter Bereich der Nahe

Fläche für Ersatzmaßnahmen  
 Fläche für Ausgleichmaßnahmen  
 Fläche für Ersatzmaßnahmen

Projekt: Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Bebauungsplanung „Unter dem Furweg - Sturzenwies - 1. Änderung“  
 Planung: Arbeitsgruppe Ingenieurbüro Gunter Retzler, planungsbüro helko peters  
 Planbezeichnung: Bebauungsplan Planurkunde  
 Maßstab: 1:1.000, Qualität: Team-04/1, Datum: März 2020, Blattgröße: A3, Blattnummer: 1/1, Abmaß: 2019