

**Ortsgemeinde Jeckenbach**  
**Verbandsgemeinde Meisenheim**  
**Bad Kreuznach**

**Aufstellung des**  
**Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen und Begründung**

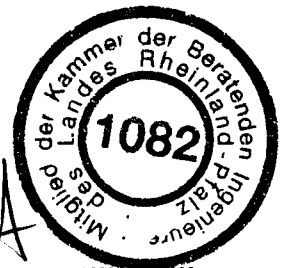
Jeckenbach, den *11-3-2020*



*V. Venter*

.....  
C. Venter, Ortsbürgermeisterin

Entwurfsverfasser:



*Bernhard*

.....  
Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1. Art der baulichen Nutzung
- A 2. Maß der baulichen Nutzung
- A 3. Bauweise
- A 4. Überbaubare Grundstücksflächen
- A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- A 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen/-leitungen
- A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- A 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen

### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern
- B 3. Werbeanlagen

### **C Hinweise**

- C 1. Kulturdenkmäler
- C 2. Wassergefährdende Stoffe
- C 3. Baugrund / Radon
- C 4. Aushubentsorgung / Bereitstellung Aushubmasse
- C 5. Schutz Mutterboden
- C 6. Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation
- C 7. Brandschutz / Trinkwasser
- C 8. Sonstige Unklarheiten
- C 9. Erdwärme
- C 10. Siedlungsentwässerung
- C 11. Kampfmittel

### **D Anhang zum Satzungstext**

- D 1. Pflanzliste

## **E Begründung**

- E 1. Einleitung – Rahmenbedingungen – Anlass der Planung
- E 2. Verfahrensablauf
- E 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- E 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Bodenschutz nach § 1a BauGB
- E 5. Planinhalte und Abwägung
- E 6. Flächenangaben
- E 7. Hinweise auf Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

## **Textliche Festsetzungen**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Deslocher Straße“**

---

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634) und der BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)**

##### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Allgemein zulässige Nutzungen sind hier nach § 3 Abs. 1 BauNVO
- Wohngebäude,
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- b. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig im Baugebiet sind.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wie sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig im Baugebiet sind.

##### **A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

- a. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:
- |                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,4 (GRZ) |
| Geschossflächenzahl    | : | 0,7 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | II        |
- b. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m ab Oberkante Straßenniveau der Planstraße A festgesetzt.
- Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die äußerste Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel bzw. der Dachhaut. Bei

Dachkonstruktionen mit einseitigem Dachschenkel gilt die höhere Oberkante des Schnittpunktes der Dacheindeckung mit der Vorderkante der Außenwand.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Straßenniveaus der Planstraße A.

- c. Im Plangebiet darf die zulässige überbaubare Grundfläche durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- d. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Sinne von § 20 Abs. 3 BauNVO vollständig mitzurechnen.

### **A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

- a. Nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und höchstens 50 m Hauslänge zulässig.
- b. Es ist sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Hausformen zulässig.

### **A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.
- b. Die Fläche, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Bereiche liegt, ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sämtliche bauliche Anlagen (u.a. Carports, Garagen, etc.), soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, erlaubt.

**A 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12,14, 21a BauNVO)**

- a. Garagen müssen gegenüber der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen mindestens um 5,0 m zurückgesetzt werden (Stauraum, gemessen von der vordersten Gebäudeecke der Garage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße).
- b. Carports bzw. überdachte Stellplätze müssen einen vorderen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße (gemessen von der Vorderkante bzw. vordersten Ecke der Überdachung bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen einhalten. Bei Baugrundstücken mit einer zweiseitigen Anbindung der Planstraße gilt für Carports bzw. überdachte Stellplätze zusätzlich ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m zur Planstraße (gemessen von der Längsseite der jeweiligen baulichen Anlage bis zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße) als Freihaltestreifen.
- c. Je Wohneinheit (Wohnung) ist die Fläche für mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
- d. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

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

Je Baugrundstück wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten (Wohnungen) auf maximal zwei beschränkt.

**A 7. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- a. Die Planstraße A wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne von § 1 Abs. 3 LStrG festgesetzt und entsprechend dem Planeintrag in der Planurkunde dimensioniert.
- b. Gemäß Planeintrag wird ein Wirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- c. Östlich der Planstraße A werden Flächen für das Parken von Fahrzeugen ausgewiesen.

**A 8. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Niederspannungsfreileitung, welche entsprechend in der Planzeichnung dargestellt ist.

Im Plangebiet können sich weitere unterirdische und oberirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung (u.a. Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser, Strom, Telekom)

befinden, die in der Planurkunde nicht dargestellt werden. Die tatsächliche Lage der Leitungen ergibt sich aus den Bestandsplänen der zuständigen Versorger sowie allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen sowie Berücksichtigung weiterer technischer Belange im Zusammenhang mit geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig vom Bauherr bzw. Grundstückseigentümer im Rahmen der Ausführungsplanung mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen, sodass Sach- und Personenschäden vermieden werden. Unterirdische Leitungsanlagen dürfen nur nach Zustimmung der zuständigen Versorger überbaut werden.

Im Rahmen der künftigen Plangebieterschließung sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien (der Telekom) vorzusehen.

#### **A 9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- a. Unversiegelte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- b. Um die Versiegelung im überplanten Bereich zu begrenzen, sind zur Befestigung von privaten Zufahrten, Einfahrten, Stellflächen und Fußwegen wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. Rasengittersteine, Abstandspflaster, Öko-Pflaster, wassergebundene Decke o. ä. zu verwenden.
- c. Auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ausgleichsmaßnahme mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder 10 heimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Die Ausgestaltung und die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme (Baufertigstellungsanzeige) durchzuführen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- d. Sollten Rodungsarbeiten zur Freistellung des Baufeldes bzw. der Baugrundstücke erforderlich werden, so sind diese fachgerecht und entsprechend der guten fachlichen Praxis innerhalb der Vegetationsruhe gemäß dem BNatSchG (01.10. – 28.02. jeden Jahres) auszuführen.
- e. Die in der Planurkunde gekennzeichnete Fläche für landschaftspflegerische Belange ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- f. Weiterhin sind auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche für landespflegerische Belange 8 Obstbäume oder 16 heimische Sträucher als Ausgleich zu pflanzen.

**A 10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

- a. Abböschungen zur Herstellung des Straßenbaukörpers sind auf privaten Grundstücken zu dulden. Die Böschungsflächen sind vom Grundstückseigentümer durch geeignete Bepflanzung gegen Abrutschen zu sichern.
- b. Notwendige Abböschungen der Baugrundstücke im Straßenbereich sind mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzulegen.
- c. Aufschüttungen auf den Grundstücken südlich der Planstraße A sind bis zur OK der Straße erlaubt.

**A 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

In der Planurkunde wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ausgewiesen. Die abschließende örtliche Lage des Schutzstreifens wird nach Abschluss der Baugebieterschließung festgelegt. Der Schutzstreifen ist auf einer Gesamtbreite von 2,0 m zu sichern (jeweils 1 m beiderseits der Leitungsachse). Leitungsgefährdende Verrichtungen müssen hier unterbleiben. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und jeglichem Aufwuchs freizuhalten, wobei mögliche Ausnahmen der Erlaubnis der Verbandsgemeindewerke Meisenheim bedürfen. Die Eigentümer von Grundstücken auf denen Leitungsrechte eingetragen sind, sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Hierbei ist anzumerken, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB lediglich die Festsetzung der Flächen für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Eine Begründung der Rechte hat durch eine dingliche Sicherung zu erfolgen (bspw. Vertrag).



## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Gestaltung von Außenflächen blanke Metall- sowie Kunststoffelemente und grelle Farben unzulässig. Es sind natürliche sowie ortstypische Materialien wie Putz, Natursteinmauerwerk oder Holzverkleidungen zu verwenden.

#### **a. Dachform und Dachneigung:**

Für Hauptgebäude sind alle Dachformen mit geneigten Dächern im Rahmen der in der Planurkunde eingetragenen Dachneigungen von 20° — 45° (Mindestmaß – Höchstmaß) im Plangebiet zugelassen außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) und Tonnendächer.

#### **b. Dacheindeckung:**

Grundsätzlich ist die Dacheindeckung an der bestehenden Bebauung zu orientieren (Ziegel in Grau-, Rot- und Brauntönen).

### **B 2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Einfriedungen und Stützmauern**

a. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Nutzung als Arbeits- und Lagerplatz ist untersagt. Eine flächige Versiegelung (Pflasterung) bzw. flächige Verfüllung mit Schiefer, Kies o.ä. des Vorgartenbereichs ist nicht zulässig.

b. Die Grundstücke können eingefriedet werden.  
Mit einem Abstand von 3,0 m parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Straße zulässig.

c. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei einer terrassenförmigen Anordnung von Stützmauern ist ein Mindestabstand von 50 cm zwischen den Stützmauern einzuhalten. Stützmauern müssen einen

Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen als Freihaltestreifen einhalten.

- d. Sämtliche Böschungen auf den Privatgrundstücken sind bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zulässig, wenn sie mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 oder flacher ausgebildet sind. Die Böschungen sind gärtnerisch zu gestalten und flächig zu bepflanzen.

### **B 3. Werbeanlagen**

- a. Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen an oder auf Dächern oder an Hausgiebeln.

## C Hinweise

---

### C 1 Kulturdenkmäler

In Bezug auf die Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind folgende Belange zu beachten:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die

Generaldirektion Kulturelles Erbe  
Direktion Landesarchäologie  
Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer

rechtzeitig hinsichtlich der Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten zu benachrichtigen, damit diese ggf. behördlich überwacht werden können. Die Meldepflicht gilt bereits für vorbereitende Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) der Baumaßnahmen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Punkt 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit 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 eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Die von Nr. 1 bis 4 benannten Punkte sind grundsätzlich in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden könnten. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **C 2 Wassergefährdende Stoffe**

Auf die Vorschriften des § 65 Landeswassergesetzes (wassergefährdende Stoffe) sowie des § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) wird hingewiesen. Nach § 65 LWG i.V.m. § 62 WHG sind die Betreiber dazu verpflichtet, Ihre Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (bei Heizöl mehr als 1000l) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen oder der Unteren Wasserbehörde, bei der Kreisverwaltung Bad Kreuznach ein durch den ausführenden Fachbetrieb ausgestellte Bescheinigung über die ordnungsgemäße Errichtung vorzulegen.

## **C 3 Baugrund / Radon**

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen), DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau), DIN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) sowie das einschlägige technische Regelwerk zu beachten.

*Für das Baugebiet wurde eine Baugrunduntersuchung mit allgemeinen Aussagen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleitungen durchgeführt.*

Es werden grundsätzlich objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten mit Baugrunderkennung für jede Einzelmaßnahme empfohlen. In diesem Zuge sind die entsprechenden geotechnischen Berechnungen für die Angabe der Bemessungswerte der Gründung zu erstellen. Dabei ist auch der genaue Schichtenaufbau in Abhängigkeit von den Berechnungen festzulegen.

Es sind die Anforderungen für das Bauen im Radonvorsorgegebiet zu beachten. Das Baugebiet liegt innerhalb von Flächen, in denen ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/cbm) vom Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz (Quelle: Radonprognosekarte) vermutet wird.

Für das Baugebiet werden bauvorhabenbezogene Gutachten zur Radonbelastung in der Bodenluft empfohlen.

Radon ist ein in unterschiedlicher regionaler Verteilung in ganz Deutschland vorkommendes Edelgas, das vor allem in Süddeutschland und hier in den Mittelgebirgslagen eine erhöhte Konzentration in der Bodenluft auf. Entsprechend dem Vorsorgeschutz können für Neubauten Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechende Präventionsmaßnahmen können den Merkblättern zur Senkung der Radonkonzentration in Wohnhäusern des Bundesministeriums

für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Bonn, 2004) entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung mit verbindlichen Grenzwerten für die Radonkonzentration in der Raumluft von Häusern bzw. in der Bodenluft gibt es in Deutschland bisher nicht.

#### **C 4 Aushubentsorgung/Bereitstellung von Aushubmassen:**

Die anfallenden mineralischen Abfälle (z.B. Erdaushub) sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BodSchV)) sind zu beachten. Bei der Entsorgung ist das Verwertungsgebot nach §7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen.

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind. Durch die Überschreitung des Zuordnungswertes Arsen (Bodengutachten, *tademu Beratung GmbH*, Mai 2018) können die Aushubböden nur mit Auflagen verwertet werden. Für qualifizierte Auffüllarbeiten auf der Baustelle können diese nicht verwertet werden.

#### **C 5 Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

#### **C 6 Versorgungsflächen / Leitungsführung / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer/Planungsträger mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage von Leitungen und Anlagen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können. Die von der Erschließung berührten Behörden sind zur Abstimmung der technischen Belange im Rahmen der Ausführungsplanung rechtzeitig zu beteiligen.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Sollten im Rahmen der Begrünung des Plangebietes Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen vorgenommen werden sind nachfolgende Ausführungen zu beachten.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

Entsprechend den Anforderungen bezüglich der Verlegung von Telekommunikationslinien sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ggf. Flächen mit einem Leitungsrecht zu belasten sowie mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Telekommunikationsanbieters zu versehen. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben diese zu dulden und einen entsprechenden Zugang zu den Flächen zu gewährleisten.

#### **C 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt der KV Bad Kreuznach (14 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **C 8 Sonstige Unklarheiten**

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeinde Meisenheim empfohlen.

#### **C 9 Erdwärme**

Gemäß §§ 8, 9 Abs. 2 Nr. 2 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), in Verbindung mit § 46 Landeswassergesetz (LWG) stellt die Niederbringung von Bohrungen und Inanspruchnahme des Grundwassers eine Gewässerbenutzung dar, die einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach bedarf.

## **C 10 Siedlungsentwässerung**

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Grundaussagen des Konzeptes stellen sich wie folgt dar.

Das geplante Neubaugebiet wird im Trennsystem entwässern. Die Straßenflächen werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist im Planungsgebiet davon auszugehen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Zudem besteht die Gefahr, dass versickertes Wasser aufgrund der Hanglage im Bereich der vorhandenen Bebauung zu Vernässungen führen könnte. Eine Rückhaltung von Oberflächenwasser ist, gemäß den Aussagen der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, RS Koblenz in der E-Mail vom 27.09.2018, nicht erforderlich. Zur Entlastung der geplanten Regenwasserkanäle sollen jedoch Zisternen zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung mit Überlauf in den Regenwasserkanal auf den Grundstücken angelegt werden.

### **Regenwasserableitung**

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in Regenwasserkanälen zu sammeln und in südöstlicher Richtung abzuleiten.

Auf einen Ausgleich der Wasserführung (§§ 27/28 LWG) für das geplante NBG kann verzichtet werden.

Der geplante Regenwasserkanal folgt im weiteren Verlauf einem Fußweg bis zum Deslocher Bach (G III). Die Einleitstelle wird in die, das Gewässer begrenzende Stützmauer, integriert.

Ein Eingriff direkt am Gewässerlauf ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Zum Schutz des geplanten NBG vor Außengebietswasserzufluss (AEZG) ( $A \approx 0,40$  ha) wird an der nordwestlichen Grenze des Baugebietes ein Abfanggraben angelegt. Über einen Einlaufschacht wird das ankommende Wasser dem geplanten Regenwasserkanal in der Planstraße A zugeleitet.

Darüber hinaus sollte der o. g. Entwässerungsgraben nördlich des AEZG turnusmäßig überprüft werden.

Am nordöstlichen Ende des Baugebietes wird eine Kastenrinne angeordnet, die das ankommende Außengebietswasser über einen Ablaufkanal ebenfalls dem geplanten Regenwasserkanal zuleitet.

### **Schmutzwasserableitung**

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle, die in der Planstraße verlaufen, in den vorhandenen Mischwasserkanal im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes geleitet.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 28 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen soweit sie in einer bisherigen Erlaubnis nicht

berücksichtigt sind. Das erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsvolumen beträgt erf.V  $\approx$  50 m<sup>3</sup>. Gemäß E-Mail der SGD Nord, RS Koblenz vom 27.09.2018 kann auf eine Rückhaltung von Oberflächenwasser verzichtet werden.

Zur Entlastung der geplanten Regenwasserkanäle sollen auf den Privatgrundstücken Zisternen zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung mit Überlauf in den Regenwasserkanal hergestellt werden.

Das Ausgleichsvolumen wird somit, in Abstimmung mit der SGD Nord, RS Koblenz, näherungsweise durch das Anlegen von Brauchwasserzisternen im Baugebiet erbracht.

Die abschließenden Anforderungen der Entwässerung bleiben der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung und der technischen Ausführung der Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Abteilung Wasser- und Abfallwirtschaft, Koblenz) vorbehalten.

### **C 11 Kampfmittel**

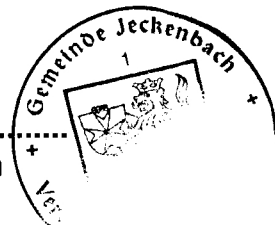
Im Geltungsbereich der Satzung kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist die Durchführung einer grundstücksbezogenen, historischen Recherche einschl. Bewertung oder eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine qualifizierte Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Jeckenbach, den 11-3-2020

Für die Ortsgemeinde

.....  
**C. Venter, Ortsbürgermeisterin**



**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung Bestandteile des Bebauungsplanes.**



## D Anlage zum Satzungstext

---

### D 1. Pflanzliste

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Mindestpflanzqualität der Hochstämme: 2 x verpflanzt, STU 8 cm
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,00 m zu pflanzen,
- Mindestpflanzqualität der Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe und H 100 cm

#### ◆ Bäume 1. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Edelkastanie	(Castanea sativa)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Walnuss	(Juglans regia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Traubeneiche	(Quercus robur)
Stieleiche	(Quercus robur)

#### ◆ Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyrastrer)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

◆ **Sträucher**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna, Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

- ◆ **Äpfel (Beispiele):** Bachapfel, Berlepsch, Brettacher, Dülmener Herbstrosenapfel, Echter Winterstreifling, Erbachhofer Mostapfel, James Grieve, Geflammtter Kardinal, Gelber Edelapfel, Gewürzluiken, Goldpamäne, Gravemsteiner, Große Kasseler Renette, Großer Rheinischer Bohnapfel, Herrgottsapfel, Hilde, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Kobertsapfel, Lohrer Rambur, Onario, Prinzenapfel, Purpurroter Zwiebelapfel, Schöner aus Boskoop, Weinröschen, Winterrambour
- ◆ **Kirschen (Beispiele):** Benjaminler, Büttners Rote Knorpelkirsche, Burlat, Dollenseppler, Geisepiter, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Kordia, Rosenrote Maikirsche, Schneiders späte Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel, Stella
- ◆ **Birnen (Beispiele):** Bayrische Weinbirne, Blutbirne, Frankelbacher Mostbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Großer Katzenkopf, Pastorenbirne, Seitersbirne
- ◆ **Zwetschgenartige (Beispiele):** Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Kirkespflaume, Löhrpflaume, Mirabelle von Nancy, Oullins Reneklode, Wildpflaumen