

# Gemeinde Langenlonsheim

## Bebauungsplan „Kinsheck / Ratzengasse / In den Achtzehn Morgen - 4. Bauabschnitt“

### Textliche Festsetzungen

#### Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



Erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Langenlonsheim**

durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

### **A    PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

##### **1.1    WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

###### **1.1.1    Zulässig sind:**

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### **1.1.2    Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

###### **1.1.3    Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

###### **1.1.4    Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

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

##### **2.1    Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

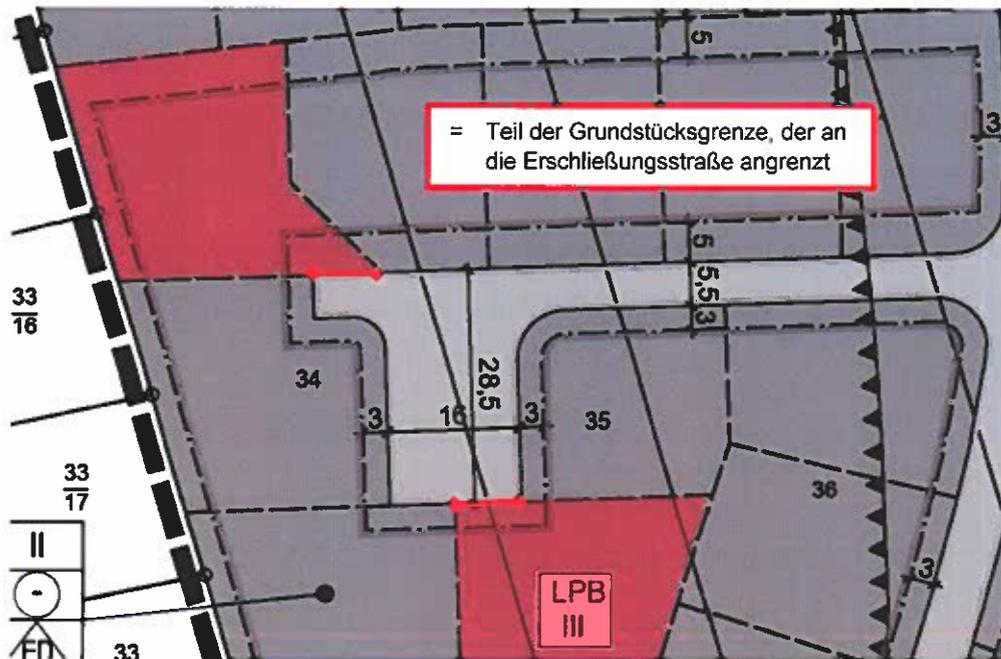
##### **2.2    Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und 20 BauNVO)**

*siehe Planzeichnung*

##### **2.3    Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

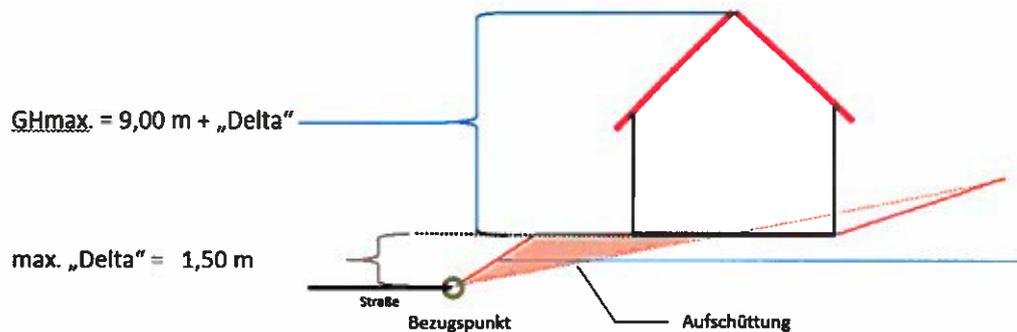
###### **2.3.1    Allgemeine Bestimmungen**

- Bezugspunkt 0,0 m für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu messen in der Mitte des Teils der Grundstücksgrenze, der an die Erschließungsstraße angrenzt.  
Für Eckgrundstücke wurde in der Planzeichnung die maßgebliche Straße für die Bestimmung des Bezugspunktes gekennzeichnet.



Erläuterungsskizze zur Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes

- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen an, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern. Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50 m begrenzt.



Beispielhafte Skizze für Gebäude mit anderen Dachformen und Aufschüttung. Anpassung der maximalen Gebäudehöhe, wenn das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen ansteigt

- Die festgesetzte maximale Traufhöhe (THmax) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe darf auf der gegenüberliegenden Fassadenseite des Gebäudes um max. 1,0 m überschritten werden.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

- 2.3.2** Die max. zulässige Traufhöhe (THmax) beträgt:
- für Gebäude mit einhüftigen Dächern: 6,80 m,
  - bei Gebäuden mit anderen Dachformen wird keine Traufhöhe festgesetzt.
- 2.3.3** Die max. zulässige Gebäudehöhe (GHmax) beträgt:
- für Gebäude mit einhüftigen Dächern: 8,00 m,
  - für Gebäude mit anderen Dachformen: 9,00 m.
- 2.3.4** Zwerchhäuser
- Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 3    Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 3.1    Bauweise (§ 22 BauNVO)**
- 3.1.1** Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2    Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
- 3.2.1** Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.3    Nebenanlagen**
- 3.3.1** Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3.2** Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind jedoch zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter.
- 3.4    Stellplätze und Garagen**
- 3.4.1** Garagen („Ga“) und überdachte Stellplätze (sog. Carports)“ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen zwischen der überbaubaren Fläche und den seitlichen Nachbargrenzen sowie in den in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.<sup>1</sup>
- 3.4.2** Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4.3** Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- 4    Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 4.1.1** Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Gemäß dem „Text- und Bildkommentar“ zur Landesbauordnung Rheinland-Pfalz von Stich/Gabelmann/Porger ist der Begriff der „Nachbargrenze“ bei der offenen Bauweise nach dem Wortlaut in § 22 Abs. 2 BauNVO ausschließlich in Bezug zur seitlichen Grundstücksgrenze zu setzen. In diesem Zusammenhang stellen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen generell keine Nachbargrenzen im Sinne der Landesbauordnung dar.

- 5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 5.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
*siehe Planzeichnung*
- 5.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen**
- 5.2.1** Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksgrenze dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.
- 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**
- 6.1** Die Pflanzlisten des Fachbeitrags Naturschutz sind Bestandteil des Bebauungsplans und unter *Kapitel E* gesondert abgedruckt.
- 6.2 Landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet**
- 6.2.1 M1: Begrünung der privaten Grundstücksflächen**  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste 1 in Kapitel E in der Pflanzqualität Stammumfang 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2.2 M3: Gestaltung eines Grüngürtels**  
Auf der in der Planzeichnung mit M3 gekennzeichneten Fläche in nördlicher Weiterführung der Flächen für die CEF-Maßnahmen der Zauneidechse (s. M2), die mit M3 gekennzeichnet ist, ist als strukturreicher Grüngürtel mit Offenlandcharakter zu gestalten und langfristig zu sichern.
- Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland  
durch Einsaat mit eidechsenfreundlicher Saatmischung.  
Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr nicht vor 07. Juli und bis spätestens 28. Februar, im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen. Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen. Abtransport des Mahdguts.
  - Anpflanzung einer Wege begleitenden Baumreihe  
entlang der nördlichen und der östlichen Grenze der mit M3 gekennzeichneten Fläche aus 3 St. Wildobstbäumen im Abstand von 5 m zur angrenzenden Wegeparzelle. Hierzu sind Wildobstbäume der Pflanzliste 2 im Anhang dieses Berichtes in der angegebenen Qualität zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 10 m zu setzen. Ausfälle sind zu ersetzen.

- Anpflanzung von inselartigen, verstreut liegenden Gehölzgruppen  
aus standortheimischen Arten der Pflanzliste 3 im Anhang in die Wiesenbereiche unter Beachtung der Grenzabstände zu den angrenzenden privaten Hausgärten:  
3 Gehölzgruppen      à 30 m<sup>2</sup>  
4      “      à 20 m<sup>2</sup>  
5      “      à 10 m<sup>2</sup>.

Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen. Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig - auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen.

### **6.3 Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen - CEF-Maßnahmen**

Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders streng geschützten Zauneidechse einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind innerhalb des Geltungsbereichs notwendig, die bereits vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wirksam sein müssen.

#### **6.3.1 M2: Artenschutzrechtliche Maßnahme „Zauneidechse“:**

Anlage und Entwicklung von Wiesen- und Ruderalflächen mit kleineren Gebüschern und Holz und Sandhaufen als neuer Lebensraum gem. Vorgab des Fachbeitrags Artenschutz

Gemäß den Angaben zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange und der Umweltbaubegleitung der „Konzeption Artenschutz Zauneidechse“<sup>2</sup> sind folgende Maßnahmen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme umzusetzen (s. detaillierte Angaben der „Artenschutz Zauneidechse - Konzeption Vergrämung“ des Büro Viriditas bzw. des Fachbeitrages Naturschutz):

#### Vorbereitende Maßnahmen:

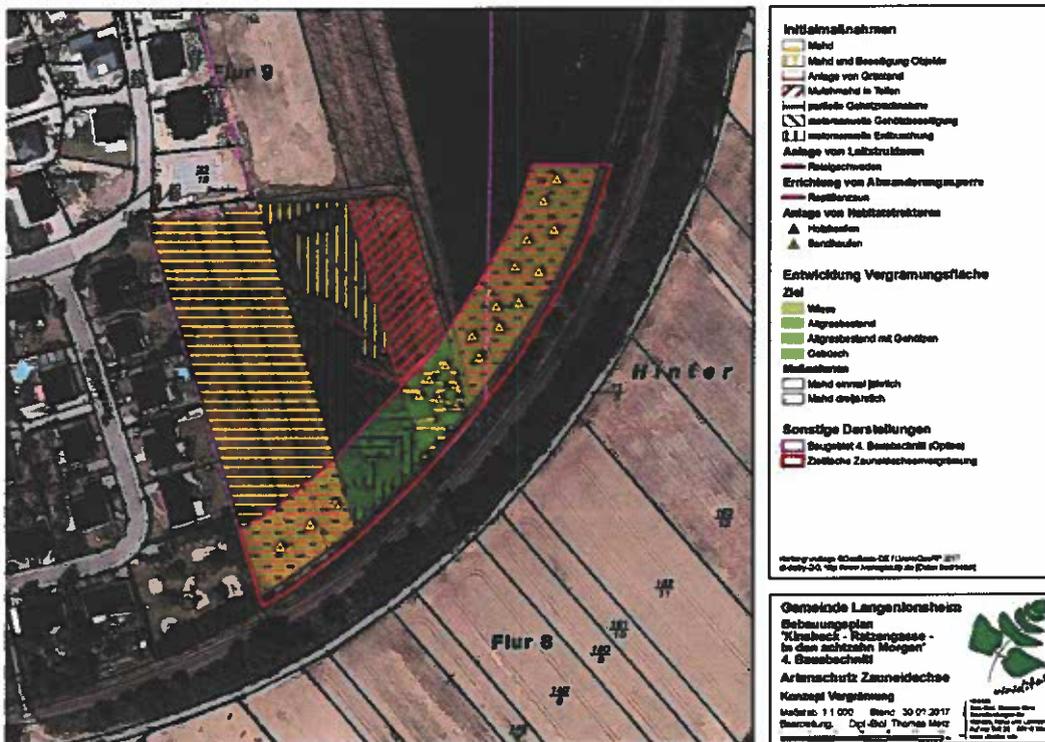
- Rodung von Gehölzen  
Die Entbuschung hat auf Flächen nach Angaben der Konzeption Artenschutz des Büro Viriditas monomanuell innerhalb der nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zulässigen Frist im Zeitraum vom 01.10.2017 bis 28.02.2018 zu erfolgen. Verwendung des Stammholzes zur Anlage von Holzhaufen, des Astholzes zur Anlage von Reisigschwaden als Leitlinien und, nach Zwischenlagerung, zum Abdecken von Sandhaufen.
- Einsaat mit eidechsenfreundlicher Saatmischung  
Auf den ehemaligen Ackerflächen ist eine für Eidechsen angepasste Saatgutmischung auszubringen.

---

<sup>2</sup> Viriditas: „Ortsgemeinde Langenlonsheim, Bebauungsplan 'Kinsheck - Ratzengasse - In den achtzehn Morgen', 4. Bauabschnitt, Konzeption Artenschutz Zauneidechse“; im Auftrag der OG Langenlonsheim; Weiler, 30.01.2017

- Abtragen von Vergrämungshindernissen  
Auf Brachfläche Flst. 40 sind vorhandene Ablagerungen von Gehölzschnitt und Gartenabfällen im Winter, während der Vegetationsruhe der Eidechsen, abzutragen. Das Material kann zur Anlage von Leitstrukturen für die Vergrämung oder von Versteckplätzen auf dem dauerhaft als Lebensraum zu erhaltenden Grünstreifen am Südrand des 4. Bauabschnittes verwendet werden.
- Vorbereitende Mahd  
Vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen sind in den in der Konzeption Artenschutz angegebenen Bereiche zu mähen (z. T. motomanuell) und zu mulchen, dabei sind in Richtung der Vergrämung schmale Altgrasstreifen und größere Altgrasinseln zu belassen.
- Anlage von Leitlinien aus Reisig im Vorfeld der Vergrämung  
Es sind - gemäß den Angaben der Konzeption Artenschutz - Leitlinien aus Reisig im Vorfeld der Vergrämung anzulegen. Das Material kann beim Absetzen der Gehölze oder durch Aufsammeln von Gehölzschnitt auf Parzelle 4 geworben werden. Diese sind im Zuge der einzelnen Vergrämungsschritte stückweise rückzubauen.
- Anlage von Sonnen-, Versteck-, Eiablage- und Nahrungsplätzen  
Innerhalb des neu herzustellenden bzw. zu optimierenden Eidechsenlebensraumes sind, verteilt über die gesamte Fläche, an sonnenexponierten Stellen insgesamt jeweils 20 Sand- und Holzhaufen paarweise benachbart anzulegen. Die Anlage der Habitatstrukturen hat zeitlich vor bzw. parallel zu Beginn der Vergrämungsmaßnahmen zu erfolgen. Im Detail sind die Strukturen an den zuvor seitens der Umweltfachbegleitung markierten Standorten wie folgt anzulegen (s. Karte oben):
  - Anlage von Sonnen- und Ruheplätzen für Eidechsen  
Anlage von 20 Holzhaufen als Habitatstrukturen für Zauneidechsen, Mindestgröße der Holzhaufen 1m<sup>3</sup> (1,5m x 1,0m x 0,75m), Ausrichtung der Holzhaufen in Ost-Westrichtung. Die Holzhaufen sind aus Baumholz mit möglichst dunkler Borke zu errichten, Mindeststärke der Aststücke 5 cm, Abdeckung zudem mit schwächeren Ästen.  
Das Holz ist zu stabilen Haufen aufsetzen.  
Abdecken der Holzhaufen mit Reisig als Deckung und Schutz gegen Prädatoren.  
Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August.
  - Anlage von Eiablageplätzen für Zauneidechsen  
Anlage von 20 Sandhaufen als Eiablageplatz, Material: Füllsand, Mindestgröße der Sandhaufen: 2m<sup>3</sup>, Ausrichtung der Sandhaufen in Ost-West-Richtung.  
Partielles Abdecken der Sandhaufen mit Reisig bzw. Mahdgut als Deckung und Schutz gegen Prädatoren.  
Freihalten der Haufen vor dichter Vegetation durch manuelles Beseitigen dichten Aufwuchses und Mahd der südlich vorgelagerten Bereiche in der Zeit von Juni bis August.

- Markierung des Eidechsenlebensraumes mit Flutterband  
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Eidechsenlebensräume im Süden mit Flutterband o. ä. zu markieren.



### Vergrämung

Die Vergrämung erfolgt in insgesamt 13 Schritten in südlicher und östlicher Richtung, ausgehend vom West- und Nordrand des besiedelten Lebensraumes, durch Abdecken mit Silofolie. Vorbereitend vor dem Auslegen der Folien ist der betreffende Vergrämungsabschnitt mindestens 2 Tage zuvor in Anwesenheit der Umweltfachbegleitung zu mähen, Versteckmöglichkeiten sind zu entfernen, die Leitstrukturen zurückzubauen. Die Vergrämungsmaßnahmen dürfen nur bei Witterungsbedingungen erfolgen, die eine Aktivität der Zauneidechsen zulassen (Temperaturen > 10 ° C, trockene Witterung, maximal mittlere Bewölkung, maximal schwacher Wind).

Nach Erreichen der Grenze des dauerhaft zur Verfügung stehenden Lebensraumes wird entlang dieser Grenze ein Reptilienschutzzaun errichtet, um eine Wiedereinwanderung der Eidechsen in das Baugelände zu verhindern. Der Zaun bleibt bis zu Beginn der Baumaßnahmen stehen bzw. wenn die Bebauung nicht unmittelbar nach der Erschließung erfolgt, bis zur Bebauung der angrenzenden Baugrundstücke. Regelmäßige Kontrolle des Reptilienzaunes.

### Begleitende Maßnahmen

- Vegetationsbeseitigung bei Bedarf  
Die Eidechsenhabitats und ihr unmittelbares Umfeld sind bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung durch Jäten der Vegetation bzw. durch Mahd mit Freischneidern offen zu halten. Mittel- bis langfristig hat die Freistellungs- pflege mindestens einmal jährlich zu erfolgen.

- **Mahd bei Bedarf**  
Der Bereich zwischen den Eidechsenhabitaten und ihrem unmittelbaren Umfeld ist bei Bedarf gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung zu mähen. Die Mahd kann als Mulchmahd erfolgen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Nach Erreichen eines wiesenartigen Zustandes ist die Fläche einmal jährlich unter Erhalt von Altgrasbeständen auf 20 % der Fläche zu mähen bzw. zu mulchen.
- **Risikomanagement**  
Umweltfachbegleitung im Jahr der Vergrämung und den beiden darauffolgenden Jahren bis zum Beginn der Baumaßnahmen und baubegleitend Erfolgskontrolle zur Funktionalität der Vergrämung und der CEF-Maßnahmen falls erforderlich Konzeption und Durchführung weiterer CEF-Maßnahmen Koordination der Biotoppflegemaßnahmen im Zielbereich der Vergrämung.“

## **7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

7.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 25,61 % an den Maßnahmen M2 und M3 sowie den dem Bebauungsplan gem. §1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zugeordneten Fläche und Maßnahmen in Laubenheim als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

7.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden:

- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen M1,
- sowie ein Anteil von 74,34 % an den Maßnahmen M2 und M3 sowie den dem Bebauungsplan gem. §1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 BauGB vertraglich zugeordneten Fläche und Maßnahmen in Laubenheim als Sammelersatzmaßnahme

zugeordnet.

## **8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm**

8.1.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109<sup>3</sup> „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

---

<sup>3</sup> Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim, Fachbereich 3 (Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim) eingesehen werden.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Hinweis:

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40 %) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

8.1.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(w+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(w+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_G$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(w+F)}/S_G$

8.1.3 Für Wohnnutzungen oder vergleichbare Nutzungen sind auf Flächen, für die Lärmpegelbereiche festgesetzt sind, in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer) fensterunabhängige schalldämmte Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

8.1.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

**9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

9.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

In diesem Zusammenhang sind bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden

kann.

Hinweis:

Die getroffene Festsetzung berechtigt den zuständigen Straßenbaulastträger unmittelbar noch nicht dazu, erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auf den betroffenen Privatgrundstücken herzustellen und zu unterhalten, solange die aus dem Eigentum fließende entsprechende Rechtsmacht des Grundstückseigentümers noch nicht auf ihn übergegangen ist. Hierfür besteht u.a. die Möglichkeit der Belastung des Grundstücks mit einem Recht (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

**B NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 ABS. 6 BAUGB)**

**1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

**hier: Rechtsförmlich festgestellte Wasserschutzgebiete nach § 51 Abs. 1 WHG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III des durch Rechtsverordnung (RVO vom 07.02.1990, Az.: 56-61-7-11/88) festgestellten Trinkwasserschutzgebietes „Bretzenheim“ (Nr. 401260813) zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle, Windesheim.

Die Verbote, Beschränkungen und Hinweise der ergangenen Rechtsverordnung sind zu beachten.

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)**

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

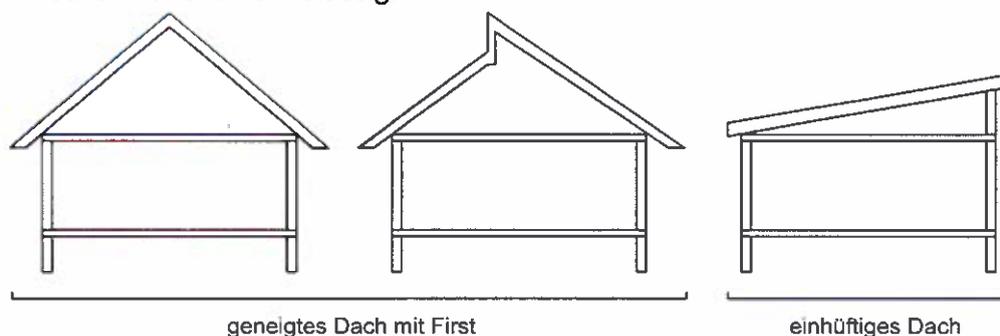
**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

**1.1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

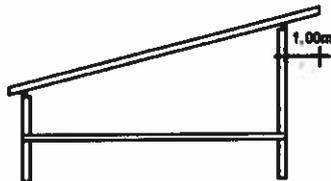
1.1.1 Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.

1.1.2 Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern beiderseits der Firstlinie beträgt die Mindestdachneigung 20°.

1.1.3 Für Hauptgebäude mit einem einhüftigen Dach ist ausschließlich eine Dachneigung zwischen 10° und 20° zulässig.



- 1.1.4 Bei Gebäuden mit einem einhäufigen Dach darf der Dachüberstand am First max. 1,00 m, gemessen in der Horizontalen, betragen.



Erläuterungsskizze

## 2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch als Zier- und / oder Nutzgarten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Die Bereiche der Vorgärten (Bereiche zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der dieser zugewandten Hausfassade) dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

## 3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Aus Baustoffen errichtete straßenseitige Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) und Stützmauern dürfen maximal 1,20 m hoch sein. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.
- 3.1.2 Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

## 4 Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 47 LBauO (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 4.1.1 Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze (Stellplätze, Carports oder Garagen) auf dem Baugrundstück herzustellen sind.

## **D    HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**

### **1    Ordnungswidrigkeiten**

- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **2    Freiflächen- und Bepflanzungsplan**

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksbegrünungsmaßnahmen ist mit den Bauunterlagen ein Freiflächen- und Bepflanzungsplan einzureichen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

### **3    Hinweise zum Baugrund**

- Für das Planungsgebiet liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Hinweise auf mögliche großräumige Senkungen vor. Angaben zur Ursache können derzeit nicht gemacht werden. Weiter ist im Untergrund voraussichtlich mit schrumpf-/ quellempfindlichen Schichten zu rechnen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz empfiehlt vor diesem Hintergrund die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen.

Unabhängig von den Ergebnissen der Baugrunderkundung empfiehlt das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im vorliegenden Fall auf aufgelöste Gründungen, wie Streifen- und Einzelfundamente zu verzichten. Stattdessen sollten ausgesteifte Gründungen ausgeführt werden.

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

### **4    Hinweise zum Schutz des Oberbodens**

- Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sowie der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB. Eine Verunreinigung mit Fremdstoffen ist unbedingt zu vermeiden.
- Anfallender, unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst zur grünordnerischen Gestaltung (z.B. Modellierungen) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, soll überprüft werden, ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

### **5    Altablagerungen / Altlasten**

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Langenlonsheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord,

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

## 6 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehrhöhe grö- ßeren Abstand als 0,75 m
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände (Verdopplung) einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - Populus) und Nr. 2 a (z.B. Wallnuss-Sämlinge), bei denen nur der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 7 Hinweise aufgrund der Lage des Plangebiets in dem durch Rechtsverordnung festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „Bretzenheim“ (ROV Nr. 401260813)

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung Trollmühle, Windesheim abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets (Festsetzungs-Nr.: 401260813, Name: Bretzenheim; Rechtsverordnung vom 07.02.1990, Az.: 56-61-7-11/88). Die Vorschriften der Rechtsverordnung sind zu beachten.
- Bei Verlegung von Abwasserleitungen müssen die Anforderungen der gültigen gesetzlichen und technischen Anforderungen erfüllt werden, derzeit des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen.
- Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- Das von Dachflächen abfließende Oberflächenwasser darf innerhalb des Plangebiets ausschließlich dezentral über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrünter Mutterboden) versickert werden. Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser einschließlich des von Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist aus dem Trinkwasserschutzgebiet hinauszuleiten, kann jedoch außerhalb des Wasserschutzgebiets über die belebte Bodenzone (z.B. mit Rasen begrünter Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden

- Zentrale Versickerungsanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind zentrale Rückhaltungen, wenn sichergestellt ist, dass diese abgedichtet sind und eine Ableitung aus dem Wasserschutzgebiet aufweisen.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der bundesweit gültigen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) erfolgen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, außer Heizöl für den Hausgebrauch, verboten ist.
- Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- Bohrungen, z.B. für Erdwärme, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und müssen hydrogeologisch bewertet werden.

#### **8 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung**

- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Für die Planung und den Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist die DIN 1989, Teil 1 zu berücksichtigen. Die Inbetriebnahme der Regenwassernutzungsanlage ist entsprechend der Bestimmungen der Trinkwasserverordnung dem örtlichen Wasserversorger zu melden, um eine negative Beeinflussung des Trinkwassersystems auszuschließen.

#### **9 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Vorsorglich wird seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz jedoch eine frühzeitige, geomagnetische Prospektion des Geländes empfohlen.
- Da unabhängig von dem vorgenannten bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn sämtlicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens jedoch vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail bei der zuständigen Fachbehörde anzuzeigen (GDKE, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333).
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Standort Mainz, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
  - Der Bauträger bzw. Bauherr hat die ausführenden Baufirmen eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) (vom 23.03.1978, GVBl. S. 159, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014,

GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

- Die vorgenannten Vorschriften entbinden den Bauträger bzw. Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können, wobei das Verursacherprinzip gemäß Denkmalschutzgesetz RLP § 21 zum Tragen käme.

#### **10 Hinweise zum Schutz von Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen**

- Im Hinblick auf eine mögliche gemeinsame Nutzung des unterirdischen Raums durch Bäume und Leitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand die einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen, Richtlinien für die Planung“) sowie die Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) (Merkblatt „DWA-M 162“), des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) („DVGW-Merkblatt GW 125“) sowie der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) (Merkblatt „FGSV Nr. 939“) zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Andernfalls sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Leitungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim erfragt werden.

#### **11 Hinweise zum Eisenbahnbetrieb**

- Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte, weist daraufhin, dass
  - durch Bauvorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen.
  - durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen können (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Für Baumaßnahmen in der Nähe von Gleisanlagen ist allgemein zu beachten:

- Bei der Neuversiegelung von Flächen und Änderungen an der derzeitigen Entwässerung ist darauf zu achten, dass zusätzliche Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dem Bahngelände nicht zugeleitet werden dürfen. Es ist eine geeignete Entwässerung zu erstellen. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Vorflutverhältnisse, Durchlassausläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- Im Zuge baulicher Maßnahmen sind ggf. Sicherungsmaßnahmen (Bau- und Betriebsanweisung, Krananweisung, Bauzaun, ...) erforderlich.  
Der Umfang und die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen sind vom Bauablauf, den verwendeten Baumaschinen und von der Entfernung zum Gleis abhängig und müssen im Vorfeld abgestimmt werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte, weist daraufhin, dass für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Nähe von Bahnanlagen die DB Netz AG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Hierzu sind aussagekräftige Planunterlagen vorzulegen. Je nach Art einer Bebauung können sich in diesem Zusammenhang Einschränkungen/Vorgaben in Bezug auf die angrenzende Bahntrasse ergeben.

## 12 Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum:
  - in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
  - Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
  - Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Plangebiet ist der Deutschen Telekom Technik GmbH eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege zu ermöglichen.
  - In Abstimmung mit der Deutschen Telekom Technik GmbH sind dieser frühzeitig Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Des Weiteren bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH sicherzustellen, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

## 13 Hinweise zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Erdgas

- Die Westnetz GmbH teilt mit, dass vorgesehen ist, um nachträgliche Straßenaufbrüche zu vermeiden, im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und im Zuge des Straßenausbaus Stromleitungen und Erdgas-Hausanschlüsse mit zu verlegen.

- In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Westnetz GmbH im Plangebiet ca. 1,5 m lange Strom-Anschlussleitungen auf die Baugrundstücke zu verlegen, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden. Auf die verlegten Stromanschlüsse auf den Grundstücken ist zu achten, da diese unter elektrischer Spannung stehen.
- Hinsichtlich der geplanten Vorabhausanschlüsse für Erdgas gilt folgendes: Auf die verlegten Anschlüsse ist zu achten, da diese unter Druck stehen. Bei Nichtnutzung des Gasanschlusses ist dieser durch den Grundstücksbesitzer zu dulden. Bei einem Rückbau des Anschlusses trägt der jeweilige Grundstücksbesitzer die Kosten.

#### 14 Hinweise zum Brandschutz

- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet ist mindestens analog der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 17. Juli 2000 Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr zu verfahren.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, müssen Zufahrten mindestens analog der o. a. Verwaltungsvorschrift verlangt werden.
- Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur erreicht werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Die bereitzustellende Löschwassermenge von mindestens 800 l/min (48 cbm/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden ist sicherzustellen, siehe DVGW Arbeitsblatt 405 (DVGW-Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. Frankfurt/Main, Ausgabe Februar 2008).
- Die Hydranten für die Entnahme des Löschwassers sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.
- Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.
- Hausnummern sind nachvollziehbar zu vergeben. Auf eine gut sichtbare und beleuchtete Hausnummer sollte ebenfalls geachtet werden. Liegt der Hauseingang nicht an der Straßenseite, so sollte die Hausnummer an der zur Straße gelegenen Hauswand oder Einfriedung angebracht werden.

#### 15 Hinweise zur Grundstücksgestaltung

- Es wird empfohlen Vorgärten wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind zu vermeiden. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen. Als Vorgarten gilt hierbei die Fläche zwischen Hausfront und Straßenverkehrsfläche.

- Blickdichte Einfriedungen sollten nur im Bereich der Terrassen realisiert werden.

## 16 Radonvorsorge

- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten. Die Radonkonzentration hängt in diesem Zusammenhang von den folgenden Faktoren ab:

- technische Einflüsse des Bauwerks (wie z.B. Dichtigkeit des Gebäudes gegen Radoneintritt durch die Bodenplatte und erdberührende Wände, Luftdichtigkeit von Fenster und Türen, Lüftungsverhalten der Bewohner)
- geologische Eigenschaften des Baugrunds (Uran- bzw. Radongehalt der Gesteine und Böden im Baugrund, Wegsamkeiten für das Radon im Erdreich, wie beispielsweise tektonische Störungen)
- Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (<http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>, Stand 2014) erstellt. Die Karte enthält vier Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Kleinräumig, also am konkreten Bauplatz, können davon allerdings aufgrund der obengenannten geologischen Einflussgrößen deutliche Abweichungen bei den Radonwerten auftreten, so dass die Radon-Prognosekarte nicht als Grundlage einer Bauplanung herangezogen werden kann, hier bedarf es stets gesonderter Untersuchungen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen jedoch den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland-Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Effiziente und preiswerte Maßnahmen gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Radonkonzentrationen in der Bodenluft unter 100.000 Bq/qbm bereits eine durchgehende Betonfundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte in der Regel einen ausreichenden Schutz vor Radon bieten. Lediglich bei höheren Werten ist eine weitergehende Vorsorge anzustreben (wie z.B. eine radondichte Folie unter der Bauplatte).

- Gemäß der Radon-Prognosekarte ist in der Gemeinde Langenlonsheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher dringend Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner / Bauherren sein, sich

ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet in diesem Zusammenhang darum, dass ihm gegebenenfalls die Ergebnisse der Radonmessungen mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz genutzt werden können.

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist des Weiteren daraufhin, dass Studien ergeben haben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 bis 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6 je Hektar, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien,
  - radongerechte, ca. 1 m Tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes,
  - fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter,
  - Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit,
  - Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma),
  - Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.
- Weitere Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Internet: [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de); Telefon: 06131/9254-0).

Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können auch dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik „Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft“ die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

#### **17 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften**

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim, Fachbereich 3 (Naheweinstraße 80, 55450 Langenlonsheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

**E PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend. Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gemäß den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen. Ausgenommen hiervon sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - *Populus*) und Nr. 2 a (z.B. Wallnuss-Sämlinge), bei denen nur der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

**1 M1 - Pflanzliste 1: Bäume zur Bepflanzung der Baugrundstücke**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i> .....	Feld-Ahorn
<i>Aesculus x carnea „Briotii“</i> .....	Rotblütige Rosskastanie
<i>Malus silvestris</i> .....	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i> .....	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i> .....	Wildkirsche
<i>Prunus padus</i> .....	Traubenkirsche
<i>Pyrus salicifolia</i> .....	Weidenblättrige Birne
<i>Sorbus aria</i> .....	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> .....	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i> .....	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i> .....	Elsbeere

**2 M3 - Pflanzliste 2: Wildobst für Baumreihe**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

<i>Malus silvestris</i> .....	Wildapfel
<i>Prunus avium</i> .....	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i> .....	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i> .....	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> .....	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i> .....	Speierling

**3 M3 - Pflanzliste 3 Gehölzinseln**

Bäume:

Pflanzqualität: Hochstamm mehrfach verpfl.

Kirschpflaume ..... Prunus cerasifera

Steinweichsel ..... Prunus mahaleb

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

Roter Hartriegel.....Cornus sanguinea

Liguster .....Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche .....Lonicera xylosteum

Hundsrose .....Rosa canina

Weinrose.....Rosa rubiginosa

Bibernell-Rose .....Rosa spinosissima

Rhamnus cathartica .....Kreuzdorn

Wolliger Schneeball .....Viburnum lantana

**AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Langenlonsheim den **08.05.2019**

-gez-

-DS-

.....  
Prof. Bernhard Wolf  
(Ortsbürgermeister)

10

11

12

13