



Gemeinde Langenlonsheim

Bebauungsplan „Pestalozzistraße II“

im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbB

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. 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

Kaiserslautern, im Juli 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

1.1.2 Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehene allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB nur ausnahmsweise zulässig

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

1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.

2.1.2 Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis maximal 0,5 überschritten werden darf.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige GFZ 0,8.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

2.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Im WA 1 wird als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Bestandshöhe an der in der Planzeichnung als „Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen“ H1 bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: X=32420669.0205 Y=5527861.2489) bestimmt.

- 2.4.2 Im WA 2 wird als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigausbau an der in der Planzeichnung als „Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen“ H2 bezeichneten Koordinate (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32: X=32420618.8075 Y=5527886.5038) bestimmt.
- 2.4.3 Im WA 3 wird als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.
- 2.4.4 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (Thmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Die zulässige max. Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.
- 2.4.5 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Ghmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion.
- 2.4.6 Die Firsthöhe von Zwerchhäusern und Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten.
- 2.4.7 Folgende maximale Trauf- und Gebäudehöhen werden festgesetzt:
- Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 5,00 m
 - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 9,50 m

Hinweis: Die diesbezüglich maßgebliche Höhe ist der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitte und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 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 Einzelhäuser 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 Stellung baulicher Anlagen

Siehe Planzeichnung

3.4 Nebenanlagen

- 3.4.1 Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße, durch die das Gebäude erschlossen wird, und straßenseitiger Baugrenze. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Luft-Wasser-Wärme Pumpen.
- 3.4.2 Sofern in einem Teilbereich eines Grundstücks zur Einhaltung des seitlichen Grenzstandes kein Baufenster festgesetzt ist, müssen Nebenanlagen zur Straßenbegren-

zungslinie denselben Abstand einhalten wie das Baufenster des jeweiligen Grundstücks. Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Müllbehälter, Fahrradabstellanlagen, Zisternen sowie Luft-Wasser-Wärme Pumpen.

3.5 Stellplätze und Garagen

3.5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5.2 Zur Befestigung der Stellplätze sowie der Zufahrten zu überdachten Stellplätzen und Garagen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

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

4.1.1 Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

siehe Planzeichnung

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für das Anpflanzen sowie für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Maßnahme M1 - Ortsrandbegrünung

Die in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichnete Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Die Fläche ist mit einer zweireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste 1 (siehe Kap. E) zu bepflanzen.

Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen. Die beiden Reihen sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzung der Gehölze hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen zu schützen.

Pflegemaßnahmen sind ausschließlich im gesetzlich vorgegebenen Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Ein „auf den Stock setzen“ ist grundsätzlich zu vermeiden, um die Sichtschutzwirkung sowie die landschaftliche Einbindungswirkung der Pflanzung dauerhaft zu gewährleisten.

Auf die Berücksichtigung der gemäß Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände wird verzichtet.

6.2 Maßnahme M2 - Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer Obstbaum (gemäß Pflanzliste 1 Kap. E) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Vorgärten sind wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. 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.

Hinweis: Die Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

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

7.1.1 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.

7.1.2 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 hierfür erforderlichen Flächen sind der Straßenplanung (Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitte und Querprofile, siehe Anlage 1 der Textfestsetzungen) zu entnehmen.

B. 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.

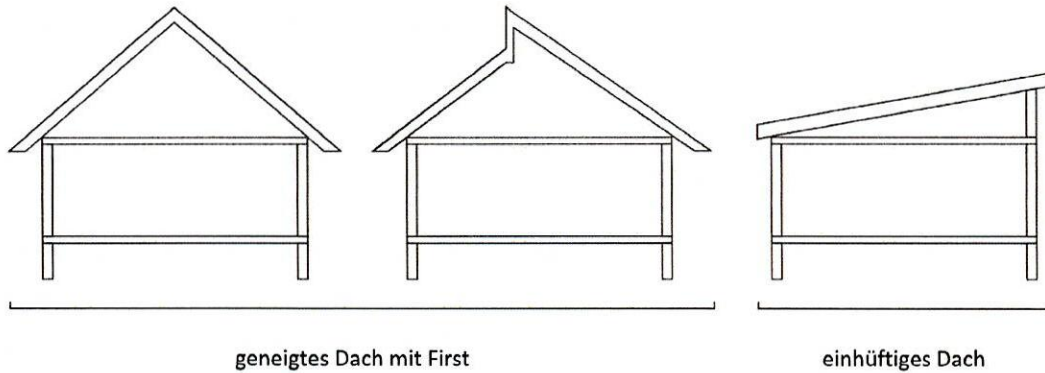
1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

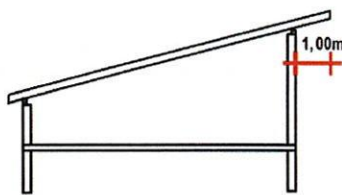
1.1.1 Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.

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

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



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



Erläuterungsskizze

- 1.1.5 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO. Einhüftige Dächer (Pulldächer) als Dachform für Garagen und Nebenanlagen sind jedoch nur zulässig, wenn der First des Pulldachs auf das Baugrundstück selber orientiert ist.

1.2 Materialien im Dachbereich / Begrünung von Dächern

- 1.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässige Materialien im Dachbereich.

Hinweis: Es wird empfohlen, flachgeneigte Dächer zu begrünen.

Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste (siehe Kapitel E) erfolgen.

1.3 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

- 1.3.1 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf dem Dach sind - unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung - uneingeschränkt zulässig.
- 1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung nicht überschritten werden.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 2.1.1 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.
Ergänzend siehe auch Maßnahme M2 (Kapitel A Punkt 6).

3 Stützmauern und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück (§ 88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

- 3.1.1 Stützmauern (d.h. Mauern, die dem Abfangen von bergseitig anfallendem Erddruck dienen) und sonstige Mauern auf einem Baugrundstück sind jeweils nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m untereinander einhalten.

7 Hinweise bezüglich der Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz weist darauf hin, dass angesichts der Lage im abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Langenlonsheim/Laubenheim“ folgende Vorgaben zu beachten sind:

- Für die Verlegung der Abwasserleitungen sind die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ zu beachten.
- Für die sichere Ableitung des anfallenden Abwassers sind zu dem die Anforderungen der DIN 1986 T 30 an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen einzuhalten.
- Das von metallisch blanken Dacheindeckungen abfließende Niederschlagswasser darf aufgrund der in Lösung gehenden Metalle nicht über die belebte Bodenzone versickert werden und ist entsprechend zu behandeln (s. auch DWA Merkblatt M 153 unter Pkt. 5.3.2).
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (Anlagenverordnung - AwSV) erfolgen.
- Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen, das am Ort des Einbaus nicht zu schädlichen Bodenveränderungen führt. Für die Aufbringung von Bodenmaterial in oder auf die durchwurzelbare Bodenschicht gelten die Anforderungen des § 12 BBodSchV (Vorsorgewerte bzw. für andere Parameter die Z0-Werte der LAGA M 20, TR Boden vom 05.11.2004). Die genannte Anforderung gilt auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehender Schichtung gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind.
- Bohrungen, z. B. für Erdwärme und Brunnen zur Gartenbewässerung, stellen eine Gefahr für das Grundwasser dar und dürfen nicht durchgeführt werden.

8 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser

Die Vorgaben der Entwässerungssatzung „Allgemeine Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg“, insbesondere der Anhang 1 „Entwässerungsgebiete/Entsorgungssysteme“ sind zu beachten.

Demnach sind die dort aufgeführten Retentionsvolumen $V_{erf}=2m^3/100m^2 A_u$ und Drosselabflüsse $Q_{dr}=0,1l/s/100m^2 A_u$ bindend.

Hinweis: Der Nachweis hierzu ist im Rahmen des Entwässerungsantrags zum Bauantrag zu erbringen.

Es wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser einschließlich des Dachflächenwassers auf dem Grundstück zurückzuhalten und einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.

Drainagewasser darf nicht ins Kanalsystem eingeleitet werden. Die Einleitungsbeschränkungen der Allgemeinen Entwässerungssatzung der Verbandsgemeinde sind einzuhalten.

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. In diesem Zusammenhang

- dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden;
- sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- sind bei der Installation die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- gilt gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.

9 Hinweise zum Schutz vor Außengebietswasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß der „Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz nicht in einem „Entstehungsgebiet Sturzflut nach Starkregen“². Gleichwohl sollte ein Bauherr aufgrund der topografischen Lage geeignete Maßnahmen zum Eigenschutz vor Außengebietswasser vornehmen. Der Schutz vor Außengebietswasser hat auf den einzelnen Baugrundtücken zu erfolgen. Um eine potenzielle Gefährdung des geplanten Baugebietes durch Außengebietswasser bei Starkniederschlägen soweit wie möglich zu reduzieren, ist aufgrund der im Süden des Plangebietes angrenzenden, geneigten Topografie am südlichen Plangebietsrand eine drei Meter breite Fläche mit Pflanzbindungen vorgesehen. In dieser Fläche ist die Anlage eines Erdwalls zum Schutz vor Außengebietswasser empfohlen. Weitere Maßnahmen stellen z.B. Barrieren an Gartentür und Terrasseneingängen dar.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt weiterhin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die Gebäudegründungen und Kellerbereiche mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

10 Allgemeine 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.

² Karte 5: Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Entwurf, 01/2020

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.

11 Hinweis zu Stromversorgungsleitungen auf den Grundstücken

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung.

Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

12 Hinweise zur Glasfaseranbindung

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass die Baugrundstücke bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen werden, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Glasfaseranbindung.

Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden (planauskunft-rnh@westnetz.de).

13 Hinweise zu einer bestehenden Wasserleitung

Innerhalb der Parzelle 116 befindet sich eine Wasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Trollmühle. Diese Leitung kann nach Auskunft des Zweckverbands im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt werden.

Der Zweckverband bittet um rechtzeitige Mitteilung, da gezielt Material bestellt werden muss.

14 Hinweise zur Aufstellung von Abfallsammelbehältern

Die Stichstraße kann nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Die Abfallsammelbehälter der an diese Verkehrsfläche angebundenen Grundstücke sind daher am Abfuhrtag in den Kreuzungsbereich der Pestalozzistraße zur Abholung bereitzustellen.

Die Abfallsammelbehälter sind so zu platzieren, dass eine Beeinträchtigung des Fußgänger- und des Straßenverkehrs ausgeschlossen ist.

15 Hinweise zu Altablagerungen / Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Langenlonsheim noch bei der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg bekannt.

Gemäß § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) gilt die Anzeigepflicht von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten.

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, umgehend zu informieren.

Ebenso ist der Fachbehörde mitzuteilen, wenn sich Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) ergeben.

16 Hinweise zu Denkmälern und archäologischen Funden

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass im Geltungsbereich bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt sind. Sie weist jedoch darauf hin, dass der Gräberfeldplan des bekannten fränkischen Gräberfeldes an der südlichen Grenze aber eindeutig darauf schließen lässt, dass sich zumindest in der südöstlichen Ecke des Areals weitere fränkische Gräber befinden. Von einem Vorhandensein archäologischer Befunde könne also ausgegangen werden, es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ausrichtung des Gräberfeldes im Laufe der Jahrhunderte änderte. Auf Empfehlung der Direktion wurde eine geophysikalische Prospektion beauftragt und durchgeführt. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs wird derzeit Holz gelagert, dieser Bereich konnte nicht sondiert werden. Eine Nachbegutachtung für diesen Teilbereich ist ebenfalls geplant.

Die Ergebnisse der Sondagen sollen dann als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung einer archäologisch betroffenen Teilfläche führen kann, dienen.

Das weitere Vorgehen sowie sämtliche vorbereitenden Erdarbeiten im Areal (z.B. Sondagen des Kampfmittelräumdienstes o.ä.) sind daher auch mit der GDKE abzustimmen.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, ist dies der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie umgehend zu melden, damit die Funde vor der Zerstörung von der GDKE wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden können.

Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers richtet sich nach § 21 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz und der entsprechenden VV und ist im Vorfeld rechtzeitig mit der GDKE abzustimmen.

Der Beginn sämtlicher Erdarbeiten bei der Landesarchäologie vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesar.chaeologiemainz@gdke.rlp.de Fax: 06131-2016-333

Die grundlegende Publikation zum Gräberfeld ist: G. Zeller, Das frühmittelalterliche Reihengräberfeld von Langenlonsheim, Kreis Bad Kreuznach. Mainzer Archäologische Schriften 14 (Mainz 2017).

17 Hinweise zur 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 2016) 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 des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes (40 bis 100 kBq/m³) ermittelt wurde.³

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt daher 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 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.

³ <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radonprognose.html>, Zugriff 06/2020

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; 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 (E-Mail: radon@lfu.rlp.de; Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

18 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 Verbandsgemeindeverwaltung Langenlonsheim-Stromberg, Fachbereich 3 - Bauen (Warmsrother Grund 2, 55442 Stromberg) eingesehen werden.

DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de).

E. PFLANZLISTEN

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 einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4⁴ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Pflanzliste 1: Begrünung der Grundstücke

Bäume

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

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<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
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	Sonstige Obstbäume

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

Pflanzliste 2: Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14 bis 16 cm, mit Ballen

<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

⁴ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

<i>Pyrus pyraaster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium in Sorten</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

F. ANLAGEN

Straßenbau Neubaugebiet „Pestalozzistraße II“, Dillig | IBU Ingenieurgesellschaft, Bad Kreuznach 03/2021 und 07/2021, bestehend aus Lageplan, Höhenplan, Regelquerschnitten und Querprofilen

AUSFERTIGUNG

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

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung in Kraft.

Langenlonsheim, den *26.07.2021*

Prof. Bernhard Wolf
(Ortsbürgermeister)

