



# Gemeinde Norheim

## **Bebauungsplan** **„Auf dem Mühental - Am Roten Kreuz,** **Flur 5, 3. Änderung“** im Verfahren nach § 13a BauGB

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 Norheim**

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](mailto:buero@bbp-kl.de)  
Web [www.bbp-kl.de](http://www.bbp-kl.de)

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes textlich festgesetzt:

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO FÜR DIE ÄNDERUNGSBEREICHE 1 & 2**

Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung „Auf dem Mühlental - Am Roten Kreuz“ Flur 5, 3. Änderung ist in den Änderungsbereichen 1 und 2 die Umwandlung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen in Bauland.

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

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

##### **1.1 WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**

###### **1.1.1 Zulässig sind gemäß § 3 Abs.2 BauNVO:**

- Wohngebäude

###### **1.1.2 Folgende nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB als nur ausnahmsweise zulässig bestimmt:**

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

###### **1.1.3 Ausnahmsweise können gem. § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

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

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### **2 Maß der baulichen Nutzungen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

###### **2.1.1 Es werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.**

###### **2.1.2 In Ergänzung wird festgesetzt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.**

##### **2.2 Vollgeschosse**

###### **2.2.1 Im Reinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit eins (Z=1) als Höchstmaß festgesetzt.**

###### **2.2.2 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zum Ausbau des Dachgeschosses oder zum Ausbau des Kellergeschosses, sofern sich diese Bauweise aus den natürlichen Geländegegebenheiten ergibt, zu Wohnzwecken gem. § 31 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO zugelassen werden. Für diesen Fall wird eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.**

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

2.3.1 Als Bezugspunkt 0,0 für die Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen in den Änderungsbereichen 1 und 2 wird jeweils die Oberkante des Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße an der in der Planzeichnung als „Höhenbezugspunkt H12“ bezeichneten Koordinate bestimmt. Hierbei gilt:

- Für den Änderungsbereich 1: „Höhenbezugspunkt Hp1“: X = 32414774.10, Y = 5518709.33 (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32)
- Für den Änderungsbereich 2: „Höhenbezugspunkt Hp2“: X = 32415018.12, Y = 5518661.47 (UTM-Koordinatensystem ERTS89 / UTM Zone 32)

2.3.2 Für die Höhenlage der baulichen Anlagen wird für die Hauptbaukörper die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mit max. 0,70 m über dem angegebenen Bezugspunkt festgesetzt.

## **3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise**

3.1.1 Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

3.2.1 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Grenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

### **3.3 Stellplätze und Garagen**

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. A Punkt 4.4 sind zu beachten.*

3.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3.2 Stellplätze sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, maximal jedoch bis zur Tiefe der rückwärtigen Baugrenze.

### **3.4 Nebenanlagen**

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. A Punkt 4.4 sind zu beachten.*

3.4.1 Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Nebenanlagen auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.4.2 Darüber hinaus müssen Nebenanlagen in Form von Gebäuden zur vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von 5,0 m einhalten.

## **4 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz (bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen)**

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

4.1.1 Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30°.

4.1.2 Für die Dacheindeckung ist nur dunkelfarbiges Material mit nicht glänzender Oberfläche oder eine Dachbegrünung zu verwenden.

4.1.3 Bei zweigeschossigen Hauptbaukörpern ist der Aufbau eines Kniestocks (Drempel) bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig.

Hinweis: Die Kniestockhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden und Unterkante Fußpfette.

#### **4.2 Einfriedungen und deren Gestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

4.2.1 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

4.3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen.

4.3.2 Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauszugänge sowie planungsrechtlich zulässige Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.

#### **4.4 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**

4.4.1 Stellplätze dürfen im Bereich der vorderen Grundstücksgrenze nicht eingefriedet werden.

4.4.2 Kellergaragen sind nur zulässig, wenn der Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze mind. 8,0 m beträgt.

4.4.3 Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,0 m haben.

4.4.4 Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen eine Grundfläche von 24,0 m<sup>2</sup>, einschließlich überdachtem Vorbau (Freisitz), nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf max. 2,75 m beschränkt, gemessen vom höchsten angrenzenden Geländepunkt.

**B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 23 BAUNVO FÜR DIE ÄNDERUNGSBEREICHE 3, 4 & 5**

Die vorliegende Änderungsplanung „Auf dem Mühlental - Am Roten Kreuz, Flur 5, 3. Änderung“ dient in den Änderungsbereichen 3, 4 und 5 der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

**1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) i.V.m § 23 BauNVO**

**1.1.1 Änderungsbereich 3**

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. B Punkt 2.1.1 sind zu beachten.*

- Ausschließlich Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen sowohl auf den überbaubaren, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind; nicht jedoch im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder.

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. B Punkt B 2.1.2 sind zu beachten.*

Darüber hinaus müssen Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen angrenzen, einen Abstand von 4,0 m einhalten.

**1.1.2 Änderungsbereich 4**

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. B Punkt 2.1.1 sind zu beachten.*

- Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs zulässig
- Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen sowohl auf den überbaubaren, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind; nicht jedoch im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens der L 236.

*Hinweis: Die gestalterischen Festsetzungen unter Kap. B Punkt B 2.1.2 sind zu beachten.*

- Eine Grenzbebauung zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ ist für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen zulässig.

**2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*siehe Planzeichnung*

- 3 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz (bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen)**
- 3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**
- 3.1.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hof- und Gartenflächen anzulegen.
- 3.1.2 Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Hauszugänge sowie planungsrechtlich zulässige Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen.  
Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenverkehrsfläche der Straße, von der das Gebäude erschlossen wird.
- 3.2 Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBauO)**
- 3.2.1 Stellplätze dürfen im Bereich der vorderen Grundstücksgrenze nicht eingefriedet werden.
- 3.2.2 Eine auf der Grundstücksgrenze errichtete Garage darf nur eine Länge von max. 7,0 m haben.
- 3.2.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden dürfen eine Grundfläche von 24,0 m<sup>2</sup>, einschließlich überdachtem Vorbau (Freisitz), nicht überschreiten. Die Firsthöhe wird auf max. 2,75 m beschränkt, gemessen vom höchsten angrenzenden Geländepunkt.

## **C. 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 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser**

- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. Grünflächenbewässerung) wird ausdrücklich empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IV eines Heilquellenschutzgebietes zugunsten der Kurmittel-Produktions-GmbH & Co. KG Bad Kreuznach, Rechtsverordnung vom 04.10.1985, Az:56-62-7-1-79.
- Nach Mitteilung der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Untere Wasserbehörde ist die Geltungsdauer der Rechtsverordnung zwischenzeitlich abgelaufen, das Heilquellenschutzgebiet soll aber neu festgesetzt werden. Daher sind die Schutzbestimmungen der bisherigen Rechtsverordnung nach wie vor zu beachten.

### **3 Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf die Fauna**

- Eine im Zuge der Freistellung bzw. Herstellung der Bauflächen notwendige Rodung von Gehölzen hat im Regelfall gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit von November bis März erfolgen.
- Für die Änderungsbereiche 1 und 4 sollte mit Vorlage des konkreten Bauantrags eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsbewertung (Fledermausbesatz der Baumhöhlen) der zu rodenden Gehölze durch einen Fachgutachter miteingereicht werden ist. Darüber hinaus wird empfohlen, den Bauherrn zu einer angemessenen Ersatzpflanzung zu verpflichten (z.B. im Kaufvertrag).

### **4 Hinweise zum Thema Baugrund**

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. u.a. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen.
- Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

### **5 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.

## **6 Hinweise zum Thema Bergbau / Altbergbau**

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat im Planaufstellungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanung im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Traisen“ liegt. Aus den dem Landesamt vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Vorsorglich rät die Fachbehörde gleichwohl dazu, dass, sollte man bei Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung veranlasst wird.

## **7 Hinweise des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach**

- Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens hat der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach mitgeteilt, dass er, unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen, der Bebauungsplanänderung zustimmt:

- Der L236, insbesondere den Entwässerungseinrichtungen, dürfen keine Abwässer und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden. Des Weiteren dürfen diese Anlagen gegenüber ihrer heutigen Lage, Ausgestaltung und Nutzung nicht ohne eine entsprechende Erlaubnis des LBM Bad Kreuznach verändert werden.
- Den Straßenbaulastträgern Land und Kreis dürfen durch Maßnahmen der Wohnbebauung in den Änderungsbereichen 1 und 2 keine Nachteile bezüglich der Einforderung von Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrsgerauschemissionen der umliegenden klassifizierten Straßen L 235, L 236 und K 80 entstehen.

Darüber hinaus hat die Kommune sicherzustellen, dass die Straßenbaulastträger Land und Kreis bei einem zukünftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der klassifizierten Straßen nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben haben, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

- Während Bauarbeiten darf der öffentliche Verkehrsraum der Landesstraße weder eingeschränkt noch verschmutzt werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum.

Verschmutzungen der Fahrbahn sind umgehend zu beseitigen.

- Bei einer Inanspruchnahme von Straßeneigentum durch die Verlegung von Kabeln und Leitungen handelt es sich um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG. Vor Beginn der Arbeiten wird es erforderlich, dass zwischen dem antragstellenden Unternehmen und dem LBM Bad Kreuznach als Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Die notwendigen vertraglichen Regelungen und technischen Erfordernisse sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten abzuschließen bzw. abzustimmen. Ein entsprechender Antrag ist über die Straßenmeisterei Bad Sobernheim (An-

schrift: Haystraße 12 in 55566 Bad Sobernheim) an den LBM Bad Kreuznach zu richten.

Darüber hinaus ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der oben beschriebenen Baubeschränkungszone der Landesstraße anzuzeigen.

## 8 Grüngestaltung und Grenzabstände

- Auf die Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten, soweit der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Regelungen bestimmt hat:

|   |         |                                    |                 |
|---|---------|------------------------------------|-----------------|
| <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>                     |                 |
|   |         | - Hecken bis zu 1,0 m Höhe         | 0,25 m          |
| <i>Obstbäume:</i>                                   |         | - Hecken bis zu 1,5 m Höhe         | 0,50 m          |
| - Walnusssämlinge                                   | 4,00 m* | - Hecken bis zu 2,0 m Höhe         | 0,75 m          |
| - Kernobst, stark wachsend                          | 2,00 m  | - Hecken über 2,0 m Höhe           | einen um das    |
| - Kernobst, schwach wachsend                        | 1,50 m  |                                    | Maß der Me-     |
|   |         |                                    | terhöhe grõe-   |
| <i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i> |         |                                    | ren Abstand als |
| - stark wachsende Sträucher                         | 1,00 m  |                                    | 0,75 m          |
| - alle übrigen Sträucher                            | 0,50 m  |                                    |                 |

- \* ausgenommen sind sehr stark wachsende Baumarten in den Fällen des § 44 Nr. 1 a (Ausnahme: Pappel-Arten - *Populus*) und Nr. 2 a Walnuss-Sämlinge, bei denen der 1,5-fache Abstand einzuhalten ist.

## 9 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.

- 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.

## 10 Altablagerungen / Altlasten

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Norheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdeshcim / Nahe bekannt. 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.

## 11 Archäologische Denkmäler und Funde

- Innerhalb des Plangebietes sind bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz in die Bauausführungspläne zu übernehmen:
  - Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger bzw. Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, 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 Archäologie.
  - 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.

## 12 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).

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes Radonpotenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.
- 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.

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 verantwort-

lich. 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 Landessamt für Umwelt (E-Mail: [radon@lfu.rlp.de](mailto:radon@lfu.rlp.de); Telefon: 06131/6033-1263) zur Verfügung.

### **13 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 Rüdesheim / Nahe, Fachbereich Finanzen und Bauen (Nahestraße 63, 55593 Rüdesheim / Nahe) 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)).

#### 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.

Norheim, den 17.04.2020

Kai Michelmann  
(Ortsbürgermeister)

