

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für die als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzte Fläche gilt:

Zulässig ist die Errichtung und der Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zum Betrieb notwendigen Anlagen und Stellplätze.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis auf eine GRZ von 1,0 überschritten werden.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sind als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb in Höhe über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt. Maßgebender Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante (OK) der Dachkonstruktion. Maßgebender Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Technisch notwendige Dachaufbauten auf max. 10% der Dachfläche wie z.B. Antennen bleiben hiervon unberührt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Nebenanlagen, Stellplätze und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

PKW-Stellplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Untergeordnete, oberirdische Nebenanlagen, die dem Betrieb des Feuerwehrhauses dienen sowie Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen jedoch die Bauverbotszone beachten.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch Gehwege, Zu- und Abfahrten, Grünflächen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) ist die Anpflanzung von Gehölzstrukturen in Form von Strauchhecken sowie von Einzelbäumen nach Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand soll dabei ca. 1,5 m betragen. 30% der Hecken kann durch Bäume I. oder II. Ordnung ersetzt werden.

Minimierung von Versiegelung

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Für die Straßen-, Wege und Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Zu den vorgenannten Kompensationsmaßnahmen werden die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen dem Plangebiet zugeordnet:

Maßnahme 2: Entwicklung eines Blühstreifens innerhalb der Gemarkung Odernheim, Flurstück Nr. 1669/3 auf ca. 2.500 m².

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Dachgestaltung

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Fassadengestaltung

Grelle und stark reflektierende Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind unzulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser ist im Außenbereich zurückzuhalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer zu leiten. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z.B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

Die Untere Wasserbehörde weist auf folgendes hin: Bei Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Wasserführung, die weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, sind im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen.

Bei Vorkehrungen zur Erschließung des Grundstücks in Form von Abweichungen oder Ergänzungen zum normalen Kanal- und Wasserhausanschluss ist eine Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken Bad Sobernheim vorzunehmen.

Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden, noch als nur unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 LWG).

Das Entwässerungskonzept ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz abzustimmen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist auf eine erhöhte Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit hin, es wird eine Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Gleichzeitig rät das Landesamt von der Planung von Versickerungsanlagen ab.

Der Geo-/umwelttechnische Bericht Nr. 7915/17 des Instituts für Baustoff-, Boden und Umweltprüfungen Bingen am Rhein, nennt folgende Hinweise zur Bauausführung:

Erdbau

In Anbetracht der Geländesituation sind Auf- und Abtragsarbeiten erforderlich. Die anfallenden Böden können nur unter besonders günstigen Voraussetzungen für einen Wiedereinbau im Auftragsbereich herangezogen werden. In der Regel sind bodenverbessernde Maßnahmen zur Verbesserung der Einbaueigenschaften erforderlich. Durch die Zugabe eines hydraulisch wirkenden Bindemittels (z.B. Mischbindemittel Varilith) können die Böden entsprechend behandelt werden. In Folge der Bindemittelzugabe werden die Verdichtungs- und Tragfähigkeitseigenschaften deutlich verbessert.

Alternativ zur Bodenbehandlung sind die Böden abzufahren und durch das im Geo-/umwelttechnischen Bericht unter Punkt 12.1 beschriebene Material zum lageweisen (max. 30 cm) Einbau im Auftragsbereich zu ersetzen.

Baugrube/Gräben

Nach den vorliegenden Bestandshöhen, den getroffenen Annahmen zur Höhenlage der Bodenplatte sowie den Gründungsempfehlungen resultiert hieraus eine Baugrubentiefe von bis zu 3,0 m unter Geländeoberkante. Eine Baugrubensicherung durch Anlagen von freien Böschungen ist aufgrund der örtlichen Platzverhältnisse gegeben. Es wird auf die Empfehlungen des Arbeitskreises „Baugruben“ (EAB, Verlag Ernst & Sohn) und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauwerke (ZTV-ING, Verlag FGSV) verwiesen.

Wasserhaltung

Ein temporärer Aufstau von Niederschlagswasser kann nicht ausgeschlossen werden. Im Bedarfsfall ist daher eine offene Wasserhaltung vorzuhalten.

Baugruben-/Arbeitsraumverfüllung

Zur Verfüllung von Arbeitsräumen sollten weitgestufte, gebrochene Festgesteine oder Kies-Sand-Gemische mit einem Feinanteil von maximal 15 Masse-% und einem Größtkorn von 56 mm der Bodengruppen GU, GW, GI nach DIN 18196 zur Verwendung kommen. Das Verfüllmaterial ist in Lagen mit maximal 0,25 m Dicke einzubauen und auf $D_{Pr} \geq 100\%$ zu verdichten. Im wandnahen Bereich ist die Verdichtung der Arbeitsräume grundsätzlich mit leichten dynamischen Geräten vorzunehmen, so dass kein unzulässig hoher Verdichtungsdruck auf die Außenwände erzeugt wird.

Baubegleitende Messungen

Im Arbeitsraum sind zur Qualitätssicherung der Hinterfüllarbeiten, ergänzend zu den Anforderungen der ZTVE-StB 09, mindestens zwei dynamische Plattendruckversuche nach jeweils 1,0 m Aufbauhöhe und je Gebäudeseite auszuführen. Gefordert wird für die o.g. Bodengruppen ein Verformungsmodul $E_{vd} \geq 40 \text{ MN/m}^2$. Bei Einhaltung der Anforderung an den Verdichtungsgrad und die Tragfähigkeit kann die jeweilige Schichtenlage zur Überbauung freigegeben werden.

Radonvorsorgemaßnahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Im Zuge der Ausführungsplanung werden Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes dringend empfohlen um für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen treffen zu können. Die Ergebnisse der Radonmessungen können dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitgeteilt werden um zur Fortschreibung der Radonprognosekarte Rheinland-Pfalz beizutragen.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind erdgeschichtliche Funde und Befunde zu erwarten. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte ist vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) zu informieren, damit vor bzw. während der Erdarbeiten die geologischen und paläontologischen Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden können.

Zu Tage kommende Fossilfunde etc. unterliegen gem. §§ 16 – 21 des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte -, Niederberger Höhe 1, D -56077 Koblenz, 0261-6675 3033, Fax 0261-6675-3010.

Denkmalschutz

In der Umgebung des Bebauungsplanes liegt das Einzeldenkmal „Staudernheimer Straße 19“ (Villa; Pyramidendachbau, 1920er Jahre). Bauliche Anlagen in der Umgebung bedürfen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 4 und § 13 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von Rheinland-Pfalz vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159 f.) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301) im Benehmen mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege als Fachbehörde der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich oberirdische Stromversorgungsleitungen Stromversorgungsleitungen die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung / Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung / Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten

sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Leitungen der Deutschen Telekom

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, Poststr. 20-28, 55545 Bad Kreuznach so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweise des Landesbetriebs Mobilität

Baubeschränkungszone

Untergeordnete, oberirdische Nebenanlagen, die dem Betrieb des Feuerwehrhauses dienen, sowie Lagerflächen innerhalb der Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße 234), bedürfen einer gesonderten Zustimmung des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach, Postfach 2661, 55515 Bad Kreuznach.

Verunreinigungen und Gefährdungen

Während der Bauarbeiten sowie zukünftig darf der öffentliche Verkehrsraum der L 234 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden, der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden. Verunreinigungen der Landesstraße, die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, sind unverzüglich auf Kosten des Verursachers zu beseitigen. Alle im Zusammenhang mit der Maßnahme entstehenden Schäden und sich ergebenden Mehraufwendungen sind der Straßenbauverwaltung vom Vorhabenträger zu ersetzen.

Verlegung von Kabeln und Leitungen

Bei einer Inanspruchnahme von Straßeneigentum handelt es sich um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Abs. 1 Landesstraßengesetz. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es erforderlich, dass zwischen Antragsteller und 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 an den LBM Bad Kreuznach über die Straßenmeisterei Bad Sobernheim, Haystraße 12, 55566 Bad Sobernheim zu richten. Die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der Landesstraße ist anzuzeigen.

Umweltbaubegleitung

Eine Umweltbaubegleitung zur Betreuung der Bautätigkeiten aus ökologischer und artenschutzrechtlicher Sicht bzw. Durchführung und Kontrolle der Vermeidungsmaßnahmen wird empfohlen.

Einfriedungen / Begrünungen

Entsprechend dem Nachbarschaftsgesetz Rheinland-Pfalz sind bei einer Einfriedung und/oder Begrünung des Baugebietes die entsprechenden Grenzabstände zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung (2xv, StD 10-12 cm)		Bäume 2. Ordnung (Heister2xv, Höhe 150-175 cm)	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
		<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)			
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffiger Weißdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Ribes alpinus</i>	Bergjohannisbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Sambucus racemosus</i>	Roter Holunder
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Kletterpflanzen			
<i>Clematis</i> i.S.	Waldrebe	<i>Parthenocissus</i>	Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera</i> Arten	Geißblatt	<i>Rosa</i> Arten	Rosen
		<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe