

Verbandsgemeindeverwaltung
LANGENLONSHEIM-STROMBERG

31. März 2022

1	2	2K	3	4.1	4.2	5
			X			



INGENIEURE

VERBANDSGEMEINDE

Langenlonsheim-Stromberg

ORTSGEMEINDE

Schöneberg

2. Änderung Bebauungsplan

„Auf dem Geßhübel, Auf dem Sauerplacken“

Textliche Festsetzungen

Stand 16.03.2022

Fassung für die Bekanntmachung
gem. § 10 Abs. 3 BauGB

(Die, im Zuge des Beteiligungsverfahrens,
durchgeführten Änderungen sind im Text rot markiert)

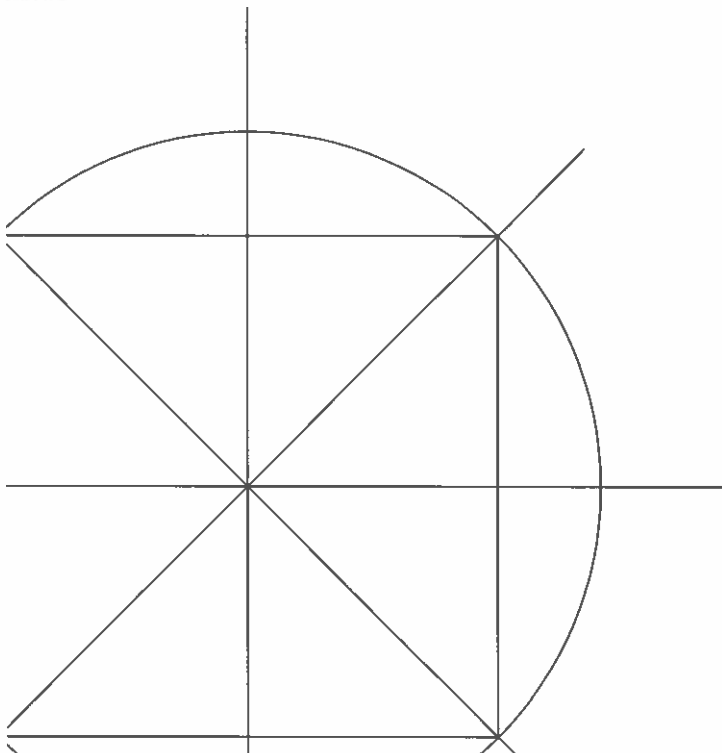
DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2

55469 Simmern

Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90

Email info@dillig.de | www.dillig.de



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

○

○

Inhalt

A.	GESETZESGRUNDLAGEN	3
B.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB).....	5
B1.	ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
B2.	MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
B3.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	5
B4.	BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)	5
B5.	Höhe der Baulichen Anlagen (§9. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO).....	6
B6.	Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
B7.	Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)	6
B8.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	6
B10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7
B11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	7
C.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)	8
C1.	Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO).....	8
C2.	Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)	8
C3.	Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO).....	9
D.	Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen.....	9
D1.	Maßnahmen innerhalb des Teilgeltungsbereichs der 2. Änderung	9
E.	Hinweise	10
E1.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	10
E2.	Löschwasser	11
E3.	Bebauung entlang der K45.....	11
E4.	Erd- und Bauarbeiten.....	11
E5.	Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote	11
E6.	Telekommunikationsversorgung	12
E7.	Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)	12



A. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO - Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PlanZV - Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. S. 3908)

LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)

DSchG - Denkmalschutzgesetz

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159, BS 224-2), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

BImSchG - Bundesimmissionschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

BBodSchG Bundes - Bodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)



UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt Geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

LStrG - Landesstraßengesetz

Landesstraßengesetz (LStrG) vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543)

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

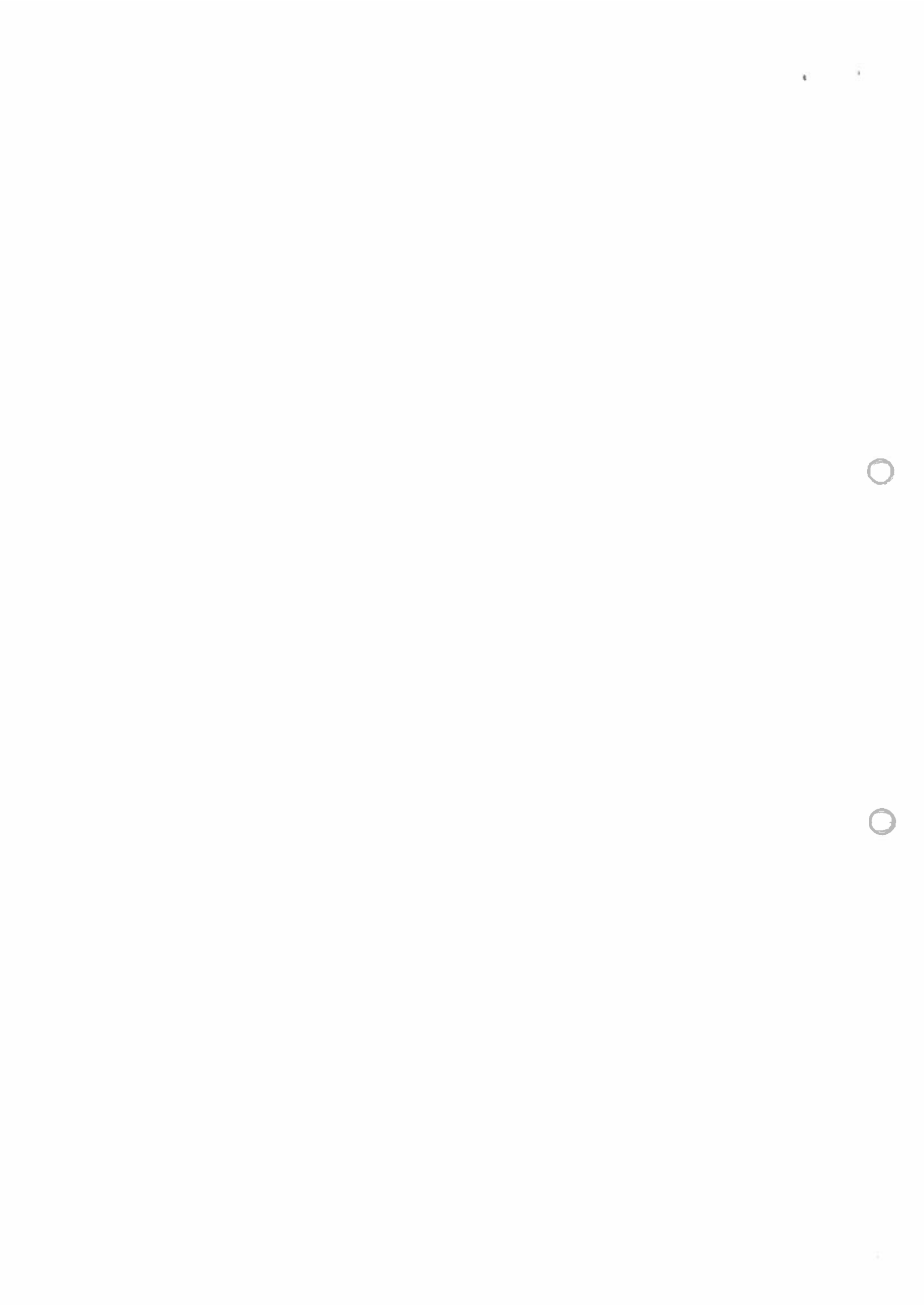
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

LWG - Landeswassergesetz

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 21)

GemO - Gemeindeordnung

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728)



B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA - Allgemeines Wohngebiet

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise nach §4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschoss zulässig.

Grundflächenzahl

0,15; die max. Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO beträgt 100 m².

Geschossflächenzahl

0,25

B3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

„Eine“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser + Doppelhäuser;

Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauliche Anlage, die dadurch gekennzeichnet ist, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als einheitlicher Baukörper wirken.

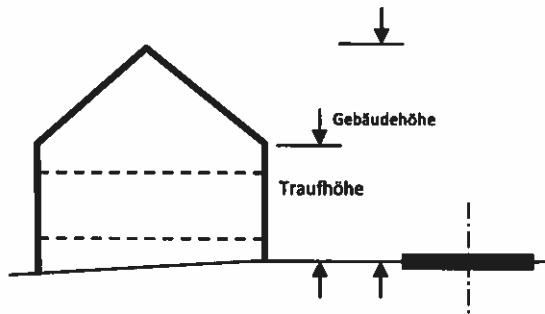
Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.



B5. Höhe der Baulichen Anlagen (§9. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO)

Die Höhenlage der Hauptbaukörper wird mit max. 10,80 m festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 382,80 müNN. Die Maximale Gebäudehöhe beläuft sich damit auf 393,60 müNN.



B6. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Garagen und Stellplätze im Sinne des §12 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B7. Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die Gebäude so anzuordnen, das Sturzregenerenisse aus Richtung der K45 schadlos über das Grundstück ablaufen können. Weiterhin sind innerhalb der Flächen für Regenwasserbewirtschaftung Retentionsmulden mit einem Gesamtvolumen von 5 m³ anzulegen. In diesen kann das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten werden und versickern. Überschüssiges Wasser kann gedrosselt in den Kanal innerhalb der Erschließungsstraße geleitet werden. Für die Versickerungsanlage ist bei der unteren Wasserbehörde ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

Gebäudebegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

B8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Bankette und Damm- sowie Einschnittböschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Bankette und Böschungen sind in der Planzeichnung eingetragen.



Ebenfalls sind die Betonrückenstützen (Breite=0,20 m) der Bordanlagen auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

B10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesenen Erschließungsflächen/Flächen umfasst die Rechte des Versorgungsträgers „Westnetz“ und „Zweckverband Wasserversorgung Trollmühle“, unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Nicht zulässig sind auf diesen Flächen jede Art der Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Die Geh- Fahr-, und Leitungsrechte sind im Anschluss an den Satzungsbeschluss dinglich zu sichern.

B11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

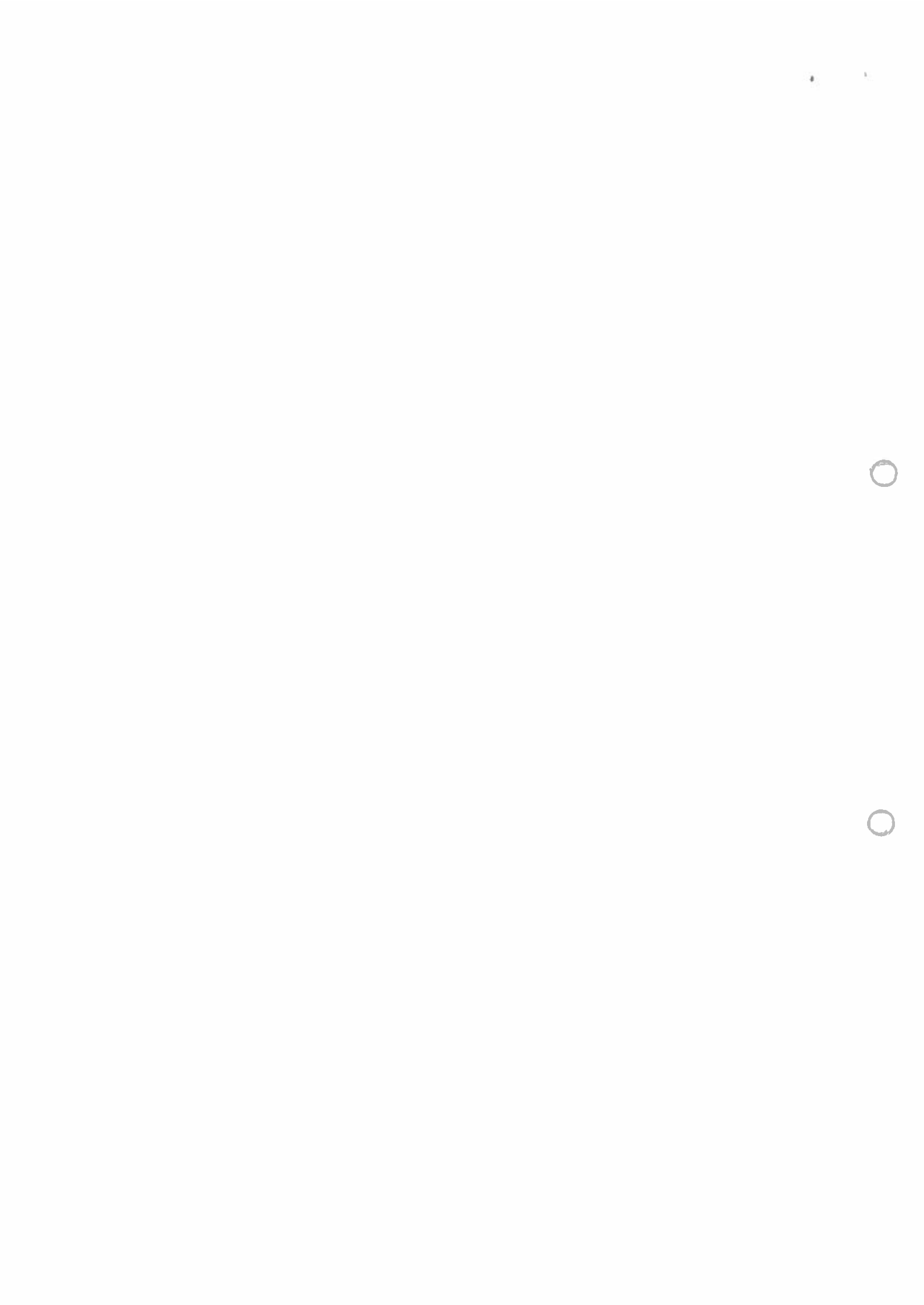
Gemäß der DIN 4109 ist das gesamte Plangebiet in den Lärmpegelbereich I einzuordnen. Gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, 2016, sind Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu erfüllen. Diese ergeben sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen und der nachfolgenden Tabelle.

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume Krankenanstalten und Sanatorien	in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Büroräume ¹⁾ und Ähnliches
< 55	Lärmpegelbereich I	35	30	-
> 55 bis < 60	Lärmpegelbereich II	35	30	30
> 60 bis < 65	Lärmpegelbereich III	40	35	30
> 65 bis < 70	Lärmpegelbereich IV	45	40	35
> 70 bis < 75	Lärmpegelbereich V	50	45	40
> 75 bis < 80	Lärmpegelbereich VI	2)	50	45
> 80	Lärmpegelbereich VII	2)	2)	50

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden (siehe Tabelle 7 der DIN 4109)

1) An Außenbauteile vom Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 (6) LBauO)

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO)

Dachformen

Geneigte Dächer.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung/Dachaufbauten sowie Trauf- und Gebäudehöhe aneinander anzupassen.

Dachneigung

10 - 38°, bei Garagen 10 -38°

Dachgauben

Bis zu 2/3 der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,50 m an beiden Seiten, gemessen von Außenwand Giebel.

C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO)

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Einfriedungen

Angrenzend an die Erschließungsstraße „Am Sauerplacken“ im Osten sind folgende Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen.

- Holz- oder Metallzäune

Einfriedungen müssen entlang der Erschließungsstraße „Am Sauerplacken“ im Osten in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Einfriedungen entlang der K45 sind nicht zulässig.

An den sonstigen Grundstücksgrenzen an das Nachbargrundstück im Süden und die Streuobstwiese im Norden dürfen Einfriedungen auf den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Diese Einfriedungen werden nicht in Höhe und Ausführung reglementiert.

Zäune müssen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm errichtet werden, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Trockenmauern, aufgrund ihrer möglichen Funktion als Lebensraum.



Aufschüttungen und Stützmauern

Für Aufschüttungen werden talseitige Böschungen auf max. 2,00 m Höhe und Stützmauern auf max. 1,40 m Höhe begrenzt. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

Das Aufschütten der Grundstücke ist nur bis zur Höhe der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Ausgenommen sind Aufschüttungen im Bereich der zulässigen, an das Hauptgebäude angebauten Terrassen.

Gastanks

Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.

C3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO werden in Anlehnung an die Satzung zur Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze der Ortsgemeinde Schöneberg vom 20. März 2000 wie folgt festgesetzt:

Einfamilienwohnhäuser:

2,0 Stellplätze bei 1 Wohnung

1,5 Stellplätze je Wohnung bei mehr als 1 Wohnung

Reihenhäuser:

1,5 Stellplätze je Wohnung

Mehrfamilienhäuser:

1,5 Stellplätze je Wohnung von bis zu 120 m² Wohnfläche

2,0 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 120 m² Wohnfläche

Für andere Nutzungen sind die Zahl der notwendigen Stellplätze im Einzelfall gemäß §47 LBauO zu bestimmen.

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

D1. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung

A1, Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Auf der ca. 645 m² großen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10-12 m. Es sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

Pflanzqualität: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm.



Für Gehölzbepflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland zu erhalten.

A2, Unzulässigkeit von Steingärten, Versiegelung der Grundstücksfläche, Umgang mit Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Das Anlegen von Steingärten ist lediglich innerhalb der Vorgartenflächen auf nur bis zu 25 % der Vorgartenfläche zulässig. Eine weitere Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig. Stellplätze sind mit ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die weiteren nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten.

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß BauGB § 9 (6) gilt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken über flache Mulden ist gemäß den Regelungen der §§ 5 und 55 Wasserhaushaltsgesetz verbindlich geregelt, sodass die dort getroffenen Regelungen nachfolgend nachrichtlich übernommen werden.

§ 5 (1) WHG: „Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um ... eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

§ 55 (2) WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung kann beispielsweise in auf dem Grundstück gelegene Rückhalte- und Sickermulden oder Rückhaltezysternen geleitet werden. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung sollte mindestens 30 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen. Für Versickerungsanlagen ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen.

Die Oberflächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sollen mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien befestigt werden (z.B. Dränfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke ...). Die Verpflichtung zur geringstmöglichen Oberflächenversiegelung auf den Privatgrundstücken besteht auch aufgrund anderer gesetzlicher Grundlagen. Es wird hier auf den § 10 (4) der LBauO Rheinland-



Pfalz verwiesen. Auch die Erschließungskonzeption erfolgt unter der Zielvorstellung einer möglichst geringen Versiegelung.

Das Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Toilette, Gartenbewässerung, Waschmaschine) wird ausdrücklich empfohlen. Hierzu könnte das Regenwasser der Dachflächen abgeleitet und auf den Grundstücken in Zisternen und Regentonnen gespeichert werden.

Im Zuge der Bauantragsplanung sind mit der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Abstimmungen über die Erforderlichkeit wasserrechtlicher Erlaubnisanträge für die Niederschlagswasserversickerung der Grundstücksentwässerung zu führen und die wasserrechtlichen Erlaubnisanträge ggfls. durch die Grundstückseigentümer zu stellen.

E2. Löschwasser

Löschwasser steht mit 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung. Darüber hinaus gehender objektbezogener Löschwasserbedarf ist durch eine objekt eigene Löschwasserbevorratung sicher zu stellen.

E3. Bebauung entlang der K45

Vom befestigten Fahrbahnrand der K45 ist parallel ein Geländestreifen von 15,00 m Tiefe von jeglicher Bebauung (Haupt- und Nebengebäude) freizuhalten und unmittelbare Zufahrten und Zugänge sind unzulässig.

E4. Erd- und Bauarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig (mindestens eine Woche vorher) dem Landesamt für Denkmalpflege (Festung Ehrenbreitstein, 56077 Koblenz, Tel. 0261/73262) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten eventuelle archäologische Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwaige zutage tretende Bodenfunde unterliegen gemäß §§ 16-21 DSchG RLP der unverzüglichen mündlichen oder schriftlichen Meldepflicht.

E5. Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote

Bei Anbau-/Umbau-/Sanierungs- und Abrissmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist zu beachten, dass nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen wird.



E6. Telekommunikationsversorgung

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Ausgabe 2013 zu beachten.

E7. Gebiet, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen (§9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Im Zuge der Baugenehmigungsplanung sind die Gebäude so anzuordnen, das Sturzregenereignisse aus Richtung der K45 schadlos über das Grundstück ablaufen können. Ist dies nicht möglich, sind auf dem Grundstück geeignete Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge, wie Rückhaltemaßnahmen oder Verwallungen anzulegen.

Gebäudebegründungen und Kellerbereiche sind mit entsprechendem Schutz vor Grundwasser und Staunässe bzw. drückendem Wasser auszustatten.

Simmern, den 17.03.2022

Schöneberg, den 13.04.2022

Dipl.-Ing. Johannes Dillig
DILLIG Ingenieure GmbH


Heinz-Dieter Wopen
Ortsbürgermeister



1880 40.00



Handwritten text, possibly a date or reference number, including the number '1880'.

