



# Gemeinde Sommerloch

## Bebauungsplan „In der Blenkweise, Nord-Ost“

### 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 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 Sommerloch**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V. MIT §§ 1 BIS 23 BAUNVO****1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

*Hinweis:* Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen werden die Wohngebietsflächen in der Planzeichnung und im Text als **WA1**, **WA2** und **WA3** bezeichnet. Wird auf diese Dreiteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für alle Bereiche.

**1.1.1 Zulässig sind in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:**

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

**1.1.2 Ausnahmsweise können in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:**

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

**1.1.3 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden in den Gebieten WA1, WA2 und WA3 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:**

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17 und § 19 BauNVO)****2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

- Im **WA1** und **WA2** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6  
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 zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden darf.
- Im **WA3** beträgt die maximal zulässige GRZ 0,4.  
Ergänzend wird bestimmt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im **WA3** bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,47 überschritten werden darf.

**2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17 und § 20 BauNVO)****2.2.1 Für die Bereiche WA1 und WA2 beträgt die maximal zulässige GFZ 1,0.****2.2.2 Für den Bereich WA3 beträgt die maximal zulässige GFZ 0,8.**

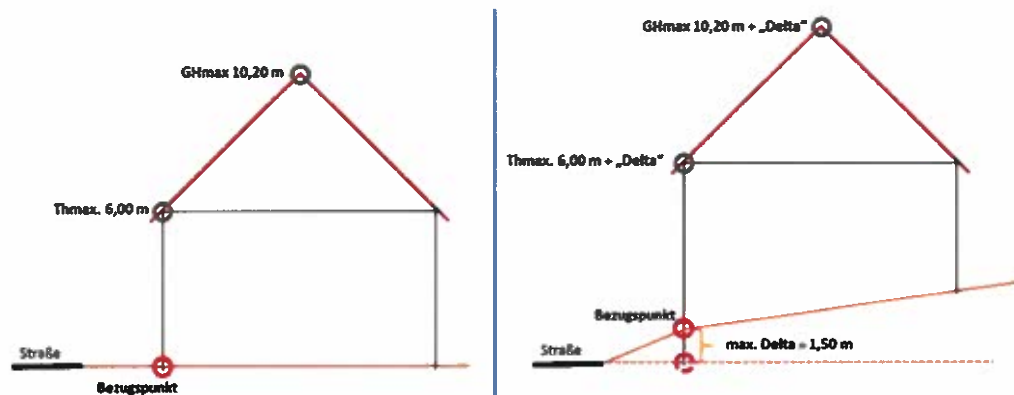
## 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

### 2.3.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bezugspunkt für die Bestimmung der Trauf- und Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche auf der Frontseite des Grundstücks, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmittelpunkt.

#### Hinweise:

- In der Planzeichnung wurde für Eckgrundstücke die maßgebliche Straße für die Bestimmung des Bezugspunktes gekennzeichnet.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können nicht zur Ermittlung des Bezugspunktes verwendet werden.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (THmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika).
- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so ist die maximale Traufhöhe sowie die maximale Gebäudehöhe um das Maß der Steigung bzw. des Gefälles zu verändern.
- Das hierdurch gestattete Delta der Abweichung wird ergänzend auf max. 1,50 m begrenzt.



Beispielhafte Erläuterungsskizze: Anpassung von THmax und GHmax bei Steigung

### 2.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

Hinweis: Unter Berücksichtigung der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Kapitel C 1.1 sind im WA1 nur Hauptgebäude mit geneigten Dächern, im WA2 darüber hinaus auch Flachdächer und einhüftige Dächer zulässig.

- Gebäude mit geneigten Dächern:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 12,50 m.
- Gebäude mit Flachdächern (incl. Attika):
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 9,00 m.

- Gebäude mit einhüftigen Dächern:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 7,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 8,50 m.

### 2.3.3 Allgemeines Wohngebiet (WA3)

- Gebäude mit geneigten Dächern:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 10,20 m.
- Gebäude mit Flachdächern (incl. Attika):
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,00 m.
- Gebäude mit einhüftigen Dächern:
  - Die zulässige max. Traufhöhe beträgt 6,00 m.
  - Die zulässige max. Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

### 2.3.4 Zwerchhäuser

- Die Traufe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu max. 2,0 m überschreiten. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die jeweils festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

## 2.4 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- 2.4.1 Im gesamten Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwei (Z=II) als Höchstmaß festgesetzt.

## 3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1.1 Im WA3 wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

*Hinweis: Im WA1 und WA2 wird keine Bauweise festgesetzt.*

- 3.1.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

## 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zulässigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12 und 14 BauNVO)

### 4.1 Nebenanlagen

- 4.1.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ergänzend sind die getroffenen Einschränkungen des Punkts A 8.2.1 „Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung“, des Punkts A 10 „Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“, sowie des Punkts B 3 „Von der Bebauung freizuhalten Flächen“ zu beachten.

- 4.1.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind des Weiteren zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Einhausungen für Müllbehälter unter ergänzender Berücksichtigung der getroffenen Einschränkungen des Punkts B 3 „Von der Bebauung freizuhalten Flächen“.

## 4.2 Stellplätze und Garagen

- 4.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert in der Planzeichnung dargestellten Flächen zulässig.
- 4.2.2 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gesondert in der Planzeichnung dargestellten Flächen und darüber hinaus auch zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bzw. der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 4.2.3 Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

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

### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

- Je Einzelhaus sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.
- Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Je Haus einer Hausgruppe sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 5.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA3)

- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## 6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

siehe Planzeichnung

*Hinweis: Die zur Verfügung stehenden, ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gehen stellenweise über die rein verkehrlichen Anforderungen hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünflächen zu gestalten.*

### 6.2 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

- 6.2.1 Zu den in der Planzeichnung als Wirtschaftsweg („WW“) bzw. Fußweg („F“) gekennzeichneten Flächen dürfen keine Zufahrten von bzw. zu den Baugrundstücken hergestellt werden.

## 7 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

siehe Planzeichnung

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

- 8.1 Die Pflanzliste des Fachbeitrags Naturschutz ist Bestandteil des Bebauungsplans und unter Kapitel F gesondert abgedruckt.

**8.2 Landespflegerische Maßnahmen - Teilgeltungsbereich 1****8.2.1 M1** - Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung

Zur Eingrünung des neuen Ortsrandes und damit zur Einbindung in das Landschaftsbild sind als Maßnahme „M1“ auf dem in der Planzeichnung festgesetzten 4,0 m breiten Pflanzstreifen mindestens 50 % der Fläche mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß *Pflanzliste A in Kapitel F* anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Innerhalb des Pflanzstreifens ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

**8.2.2 M2** - Begrünung der Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß der *Pflanzliste B in Kapitel F* zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

Baumstandorte können in die beschriebene Maßnahme „M1“ (Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung) integriert werden.

**8.3 Externe Ausgleichsfläche - Teilgeltungsbereich 2 - M<sub>ex</sub> 1**

8.3.1 Zusätzlich zu den im Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich in einem zweiten Teilgeltungsbereich festgesetzt.

**Entwicklungsmaßnahmen**

- Entlang der östlichen Parzellengrenze ist eine lückige 4-reihige Strauchhecke auf einer gesamten Länge von ca. 150 m (incl. Lücken) aus standortheimischen Arten anzulegen. Hierzu sind Arten wie

Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 100-125, ohne Ballen

Strauchhasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa (Anteil ≤ 5 %)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Hunds-Rose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Bibernell-Rose	Rosa spinosissima
Gewönl. Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

zu verwenden. Die Sträucher sind, unter Beachtung der Grenzabstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, im Raster 1,5 m x 1,5 m zu setzen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern.

- Die übrige Fläche ist mit 33 Stück Obstbäumen alter Sorten im Abstand von 12 m bis 15 m untereinander gemäß nachfolgender Luftbild-Darstellung zu bepflanzen. Hierzu sind Arten wie

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

- Alte, förderungswerte Kirscharten wie z. B.:  
Kaiserkirsche-Mittelrhein, Gelbe Herzkirsche, Lahnsteiner Süßweichel, Schauenburger Streifenkirsche oder andere alte Arten
- Alte, förderungswerte Apfelarten wie z. B.:  
Graue Herbstrenette, Rheinische Schafsnase, Leistadter Rotapfel, Weinröschen oder andere alte Arten
- Alte, förderungswerte Birnenarten wie z. B.:  
Deutsche Nationalbergamotte, Kaiserbirne mit dem Eichenblatt, Offenbacher Rote, Glantaler Gelbbraune - AT oder andere alte Arten

zu verwenden. Im Raster sind bewusst Lücken zu belassen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Die erforderlichen Grenzabstände zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

**Entwicklungspflege**

Sicherung der Strauchhecke durch langfristige Pflege:

- Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze der Wege begleitenden Hecke nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2-3 Jahre jeweils einen Abschnitt, so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.

Sicherung der Streuobstwiese durch langfristige Pflege:

- Auf eine mineralische Düngung ist zu verzichten. Zur Förderung des Jungbaumwachstums ist eine organische Düngung vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
- Mahd der Wiesenbereiche ein- bis zweimal im Jahr nicht vor Mitte Juni und bis spätestens Ende Februar (Beachtung der Brutzeiten der Bodenbrüter), im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens Ende Oktober abzuschließen; Abtransport des Mahdgutes.
- Eine Beweidung ist nur unter der Voraussetzung einer weiträumigen Auszäunung der Obstbäume und einer kurzen Beweidungszeit zulässig. Standweiden sind zu vermeiden.
- Bei den gepflanzten Obstbäumen sind Ausfälle zu ersetzen.

*Hinweis: Die Grundsätze des Programms zur Förderung extensiver Erzeugungspraktiken im Agrarbereich aus Gründen des Umweltschutzes und des Landschaftserhalts (Entwicklungsprogramm - Umwelt - Landschaft - EULLa) des Landes Rheinland-Pfalz für den Vertragsnaturschutz Streuobst sind zu berücksichtigen.*

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

- 9.1.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen wird ein Anteil von 26,5 % an der Maßnahme M<sub>ex</sub>1 im Teilgeltungsbereich 2 zugeordnet.
- 9.1.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA3 werden:
- die auf den Grundstücken selbst festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen,
  - sowie ein Anteil von 73,5 % an der Maßnahme M<sub>ex</sub>1 im Teilgeltungsbereichen 2 zugeordnet.



**10 Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 10.1.1 Die mit „L1“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Schmutzwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 10.1.2 Die mit „L2“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Rüdesheim zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Regenwasserkanals einschließlich notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung des Kanals beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- 10.1.3 Die mit „L3“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH / RWE AG zu belasten. Das Recht umfasst die Befugnis zur Verlegung und dauerhaften Unterhaltung eines unterirdischen Kabels zur Breitbandversorgung einschließlich ggf. notwendiger Schachtbauwerke. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung der Telekommunikationsleitung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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

- 11.1.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) sind auch, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.
- Bauliche Nutzungen / Maßnahmen im Bereich der Böschungen, Stützmauern oder unterirdischen Stützbauwerke sind jedoch unzulässig, wenn hierdurch die konstruktive Hilfsfunktion für den Straßenkörper nicht mehr erfüllt werden kann.

**B NACH ANDEREN RECHTLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)****1 Kulturdenkmäler**

*siehe Planzeichnung*

**2 Anordnungen in einem als Wasserschutzgebiet vorgesehenen Gebiet nach § 52 Abs.2 WHG**

- 2.1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schutzzone III B eines abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes zugunsten der Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach (EDV-Nr.: 401200967, Name: Sankt Katharinen).
- Hinweis: Die seitens der Wasserbehörden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilten Beschränkungen und Hinweise sind daher grundsätzlich auch bei der vorliegenden Planung zu beachten (siehe hierzu auch Punkt 6 in Kapitel C).*

**3 Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz:  
hier: Sichtdreiecke (§§ 26 ff LStrG)**

Die in der Panzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, von jeglicher sichtbehindernder Aufschüttung, Bebauung, Einfriedung oder Bepflanzung freizuhalten.

## C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GESTALTUNGSSATZUNG 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.

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

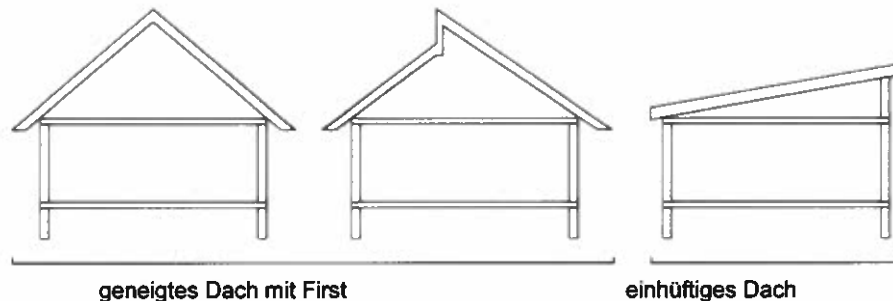
#### 1.1 Dachform und -neigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)

- Zulässig sind in den Bereichen **WA1** und **WA2**
  - geneigte Dächer (*Hinweis: hierzu zählen auch: gegeneinander versetzte Dächer*) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°.
- Im **WA2** sind darüber hinaus auch einhüftige Dächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20° sowie Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

##### 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA3)

- Zulässig sind geneigte Dächer (*Hinweis: hierzu zählen auch: gegeneinander versetzte Dächer*) mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°.
- Einhüftige Dächer mit einer Neigung zwischen 10° und 20°.
- Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 10°



Erläuterungsskizze:

1.1.3 Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.1.4 Doppelhaushälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

#### 1.2 Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

1.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern max. 4,5 m betragen. Die Firsthöhe von Zwerchhäusern darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand eines Zwerchhauses zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.2 Die Breite von Dachaufbauten (Dachgauben) darf einzeln nicht mehr als 1,50 m betragen. Mehrere Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in gleicher Höhe anzuordnen. In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge einnehmen. Die Firsthöhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

1.2.3 Die Breite von Dacheinschnitten darf insgesamt 1/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten, einzeln jedoch max. 4,0 m betragen. Der Abstand von Dacheinschnitten zu Ortgang, Graten und Kehlen muss mindestens 1,25 m betragen.

- 1.2.4 In der Summe darf die Breite sämtlicher Dachaufbauten und Dacheinschnitte einschließlich Zwerchhäuser max. 2/3 der zugehörigen Traufhöhe einnehmen.

### 1.3 Materialien im Dachbereich

- 1.3.1 Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichen sowie als begrüntes Dach zulässig.

*Hinweis:* Auf die Festsetzung einer bestimmten Ziegelfarbe zur Dacheindeckung wird verzichtet. Es wird jedoch empfohlen Farbtöne aus dem Farbspektrum rot bis rotbraun zu wählen.

### 1.4 Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

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

### 1.5 Fassadengestaltung

- 1.5.1 Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i.V.m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

### 1.6 Staffelgeschosse

- 1.6.1 Ein Staffelgeschoss ist im WA2 nur zulässig, wenn dieses gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mindestens 1,50 m zurückweicht.
- 1.6.2 Zur Erschließung des Staffelgeschosses erforderliche Treppenhäuser sind von der vorgenannten Festsetzung ausgenommen.

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

- 2.1.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.1.2 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Darüber hinaus sind auch Kies- und Schotterbeläge als Gestaltungselement im Vorgartenbereich unzulässig.

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

- 3.1.1 An öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen) und Stützmauern dürfen maximal 1,20 m hoch sein; dies gilt auch für Heckenanpflanzungen. Bezugsebene ist das jeweils angrenzende Straßenniveau.
- 3.1.2 Aus Baustoffen errichtete Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- Hinweis:* Hinsichtlich der Einfriedungen innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind die Einschränkungen des Punkt B 3 „Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz: hier: Sichtdreiecke (§§ 26 ff LStrG)“ zu beachten.

**4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

- 4.1.1 Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Anlage ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- 4.1.2 Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung sowie Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden und nur bis zu einer maximalen Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> Gesamtfläche bzw. 0,25 m<sup>2</sup> je Einzelschild zulässig.
- 4.1.3 Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

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

- 5.1.1 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung vor Einsicht aus dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen.

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

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

**D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER****1 Ordnungswidrigkeiten**

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- 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 Baugrunduntersuchung**

- Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.
- Die Durchführung von grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.

**3 Grüngestaltung und Grenzabstände**

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

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

- Gem. § 46 LNRG sind insbesondere an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen höhere Abstände einzuhalten.

**4 Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915**

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
- 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.
- Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landwirtschaftsgerecht zu modellieren.

## 5 Artenschutzrechtliche Hinweise

- Auch bei einer Räumung von Baufeldern (außerhalb von Gehölzbeständen) sowie dem Abbruch bzw. dem Um- oder Ausbau von Gebäuden ist das Artenschutzrecht (Tötungsverbot, Beseitigungs- und Beeinträchtigungsverbot der Lebensstätte) zu beachten.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet vor Beginn einer Baumaßnahme zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können bzw. ob sich geschützte Tiere oder deren Lebensstätten im Maßnahmenbereich befinden. Insbesondere ist auf die Betroffenheit von Fledermäusen bspw. bei dem Ausbau und Isolierung von Dachgeschossen zu achten.

## 6 Hinweise zur Grundstücksentwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

- Zum Nachweis der geplanten Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlüsse an die örtlichen Abwasserkanäle ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich 4 (Verbandsgemeindewerke und Tiefbau) einzureichen.
- Eine Ableitung von Drainagewasser in das öffentliche Entwässerungssystem ist nicht zulässig.
- Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser einer Wiederverwendung z.B. zur Garten- bzw. Freiflächenbewässerung zuzuführen.
- Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
- 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. Wird das Niederschlagswasser im Haushalt verwendet und als Abwasser entsorgt, so ist die Wassermenge durch einen geeichten Wasserzähler zu messen und dem Entsorgungsträger zu melden.

## 7 Hinweise zum Grundwasserschutz aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III B des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Sankt Katharinen“

- Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV/DVGW Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu den dort geforderten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
- Für die Behandlung des von Oberflächen abfließenden Niederschlagswassers ist eine Bewertung nach den Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser des DWA-Merkblattes M 153 vorzunehmen.
- Das von Dächern anfallende Niederschlagswasser darf über mit mindestens 30 cm starken und begrüntem Mutterboden bedeckten Mulden versickert werden. Für das von metallisch blanken Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sind gesonderte Nachweise nach dem DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ erforderlich.

- Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.
- Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.
- Bohrungen sind unzulässig. Erdwärmesonden sind unter Einhaltung von Mindestanforderungen zulässig.
- Während der Bauphase insbesondere für die Erschließungsarbeiten dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

## **8 Hinweise zu Drainageanlagen**

- Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinhesse-Nahe-Hunsrück gibt folgenden Hinweis zu evtl. bestehenden Drainageanlagen im Plangebiet ab: Falls sich auf den Landwirtschaftsflächen im Plangebiet Drainageanlagen befinden sollten, sollten diese wieder ordnungsgemäß an das System angeschlossen werden, damit auf den angrenzenden Flächen keine Staunässe verursacht wird.

## **9 Altablagerungen / Altlasten**

- Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Gemeinde Sommerloch noch bei der Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets auch nicht zu vermuten. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz, umgehend zu informieren.

## **10 Archäologische Denkmäler und Funde**

- Innerhalb des Plangebietes bislang keine archäologischen Denkmäler und Funde bekannt. Da bei Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutsamer Denkmäler jedoch angeschnitten oder aus Unkenntnis zerstört werden könnten, ist der Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz anzuzeigen.
- Nachfolgende Ausführungen sind als Auflagen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, 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 archäologi-

sche 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 Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

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

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

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

- Im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist die jeweils bauausführende Firma auf ihrer Erkundigungspflicht nach vorhandenen Versorgungsanlagen hinzuweisen
- Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten. Eine vollständige Liste der zu informierenden Ver- und Entsorgungsträger kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe erfragt werden.
- Die Verbandsgemeindewerke Rüdesheim weisen darauf hin, dass in Teilen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Diesbezüglich müssen leitungsgefährdende Vorrichtungen jederzeit unterbleiben.

Sind Änderungs- oder Sicherungsmaßnahmen der vorhandenen Versorgungsleitungen nicht zu vermeiden, richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass bereits im Zuge von Erschließungsarbeiten Hausanschlüsse auf den Baugrundstücken vorbereitet wurden, die bei späterer Bebauung bis zu den Neubauten verlängert werden können. Die Kostentragung für den möglichen Rückbau solcher Anschlüsse ist vorab mit dem Versorgungsträger zu klären.



- Aufgrund der bestehenden Geländeneigung kann im Einzelfall vom Entsorgungsträger eine Entwässerung insbesondere des Kellergeschosses im freien Gefälle nicht mehr gewährleistet werden. Daher wird empfohlen, u.a. zur Festlegung der Hausanschlusshöhen, bereits bei der Vorplanung der Gebäude Kontakt mit den Verbandsgemeindewerken Rüdenheim, als zuständigen Entsorgungsträger, aufzunehmen.

## 12 Hinweise zum Brandschutz

- Die Brandschutzdienststelle der Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat nachfolgende Hinweise zur Kenntnis gegeben:
  - Flächen für die Feuerwehr:
    - Gemäß § 15 (4) LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.
    - Sofern der zweite Rettungsweg über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind Feuerwehrzu- und -durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
    - Sofern Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zu- und Durchfahrten, sowie je nach Erfordernis Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr anzuordnen.
    - Einzelheiten zur baulichen Ausführung von Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, müssen den Anforderungen nach § 7 der LBauO „Landesbauordnung Rheinland-Pfalz“ sowie der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr (Rheinland-Pfalz)“ entsprechen.
    - Die Flächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Die Tragfähigkeit von Hofkellerdecken, wie z.B. Decken von Tiefgaragen, ist gesondert gemäß den Vorgaben von Punkt 1 der Richtlinie zu bemessen und auszuführen.
    - Die Zu- und Durchfahrten sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nicht durch Einbauten eingeengt werden und sind ständig freizuhalten.
    - Begrünungen im Bereich von Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu planen, anzulegen und zu unterhalten, dass diese die Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nicht einschränken.
    - Zusätzlich sind die in der Richtlinie vorgesehenen „Geländestreifen frei von Hindernissen“ bei Aufstellflächen für die Kraftfahrdrehleiter gleichermaßen wie die Aufstellfläche selbst zu befestigen.
    - Die Kennzeichnung der Zu- und Durchfahrten und Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr hat ausschließlich nach den Maßgaben des Bauaufsichtsamtes zu erfolgen.
    - Es bestehen keine Bedenken, am Anfang von Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) vorzusehen, wenn sie Verschlüsse erhalten, die mit dem Schlüssel A für Überflurhydranten nach DIN 3223 oder mit einem Bolzenschneider geöff-

- net werden können (nicht zu kurze Bügel,  $\varnothing < 8\text{mm}$ ), oder wenn diese mit einer Verschlusseinrichtung gem. DIN 14925 ausgestattet werden.
- Zur Gestaltung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten/Fahrzeugen im Bebauungsgebiet gelten o.g. Punkte analog.
  - Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmte Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegen, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden.
- Löschwasserversorgung:
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Sollten Gebäude mit mehr als drei Vollgeschossen geplant werden, erhöht sich die erforderliche Löschwassermenge auf 96m<sup>3</sup>/h.
  - Die Umkreisregelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie große, lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
  - Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
  - Die Entnahmestellen für das Löschwasser (Hydranten im öffentlichen Straßenland) sind nach den derzeit gültigen technischen Regeln und Arbeitsblättern der „Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches - DVGW“ zu planen und auszuführen. Sie sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind.
  - Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 Meter betragen. Der Anlage von Unterflurhydranten gemäß DIN 3222 ist der Vorrang zu geben.
  - Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen. Auf § 28 (2) LBKG RLP - „Landesgesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz“ wird hingewiesen.
  - Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen.

### 13 Hinweis aufgrund von Verkehrslärmeinwirkungen der K 50

- Zur Ermittlung der Straßenverkehrslärmemissionen durch den Kfz-Verkehr wurde durch die FIRU Gfl mbH (Kaiserslautern) eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 04/2018) durchgeführt.
  - Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag um bis zu 4 dB(A) überschritten wird. Ab einem Abstand von

12 m zur westlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten. Ab einem Abstand von 5 m zur westlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert im gesamten Plangebiet eingehalten.

- Da von den Überschreitungen der Orientierungswerte ausschließlich Bestandsbebauung betroffen ist und die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in diesem Bereich um weniger als 5 dB(A) überschritten werden, wurde gutachterlich festgehalten, dass
  - o bei diesen prognostizierten Verkehrslärmpegeln sind verträgliche Innenpegel bei üblicher Bauweise mit Standardfenstern sichergestellt. Festsetzungen zum passiven Schallschutz nicht erforderlich sind.
  - o für eine Neubebauung in diesem Bereich eine Gliederung der Wohnungsgrundrisse empfohlen wird, die sicherstellt, dass jede Wohnung über mindestens einen störempfindlichen Aufenthaltsraum an straßenabgewandten Gebäudeseite verfügt.

#### **14 Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Bad Kreuznach**

- Die bestehende Straßenentwässerungseinrichtung bzw. breitflächige Entwässerung der K 50 darf durch das Bauvorhaben sowie die damit verbundenen Maßnahmen in keiner Weise beeinträchtigt werden.
- Dem Straßeneigentum und den straßeneigenen Entwässerungsanlagen darf kein Abwasser und kein gesammeltes Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Während der Bauarbeiten und auch zukünftig darf der öffentliche Verkehrsraum der K 50 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der Kreisstraße, die im Zufahrtsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

#### **15 Hinweise zu Bergbau / Altbergbau**

- Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat mit Schreiben vom 26.04.2017 mitgeteilt, dass die beiden Teilgeltungsbereiche 1 und 2 von dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nahetal“ überdeckt werden.

Die Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Nahetal“ ist das Land Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz. Eventuelle Planungen der Rechtsinhaberin in Bezug auf das aufrecht erhaltene Bergrecht sind dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz jedoch nicht bekannt.

Darüber hinaus ist nach Mitteilung der Fachbehörde für das Bergwerksfeld „Nahetal“ im Plangebiet weder Altbergbau dokumentiert, noch erfolgt aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

## 16 Radonvorsorge

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

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

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

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

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

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

stellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

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

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

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

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

## 17 DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim / Nahe, Fachbereich 3 (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)).

**E PFLANZENLISTEN GEMÄß FACHBEITRAG NATURSCHUTZ**

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

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

Für Flächenpflanzungen wird die Pflanzdichte angegeben. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m<sup>2</sup> zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten. Die Abstände verdoppeln sich an Grenzen zu landwirtschaftlich, erwerbsgärtnerisch, kleingärtnerisch oder für den Weinbau genutzten Flächen.

**1 M1 - Pflanzliste A: Gehölze für die Ortsrandeingrünung****1.1 Bäume**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 10 bis 12 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

**1.2 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>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

**2 M2 - Pflanzliste B: Bäume zur Bepflanzung der Baugrundstücke**

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

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

**AUSFERTIGUNG**

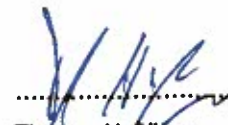
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ausgefertigt:

Sommerloch den .....



Thomas Haßlinger  
(Ortsbürgermeister)

