



Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34
55571 Odernheim

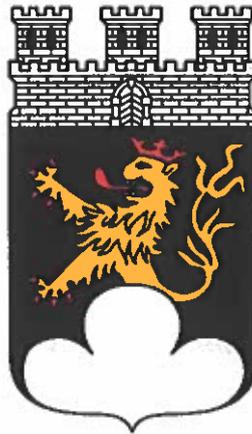
Tel 06755 2008 0
Fax 06755 2008 750
info@enviro-plan.de
www.enviro-plan.de

Odernheim am Glan, 29.02.2024

6. Bebauungsplanänderung „Zwischen der Binger Straße und dem Rother Weg, An den Finkenwiesen“

Textliche Festsetzungen - Satzungsfassung

Stadt: Stromberg



Verbandsgemeinde: Langenlonsheim-Stromberg

Landkreis: Bad Kreuznach

Verfasser: **Simone Weiß, B. Sc. Raum- und Umweltplanung**
Nadine Müller, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung
Henrik Illing, B. Sc. Raumplanung
Martin Müller, Stadtplaner, B. Sc. Raumplanung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan „Zwischen der Binger Straße und dem Rother Weg, An den Finkenwiesen“ überplant in Teilen den Bebauungsplan „Zwischen der Binger Straße und dem Rother Weg, An den Finkenwiesen“ in seiner 2. und 5. Änderung. Die Bebauungspläne werden durch die Überplanung dieses Bebauungsplanes in den jeweiligen Überlagerungsbereichen ersetzt.

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

Im Bebauungsplan wird gemäß der Planzeichnung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt. Auf dieser gilt: Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb einer Einrichtung für die Betreuung von Kindern einschließlich der zum Betrieb notwendigen Anlagen und Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 19 und 20 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt.

2.2. Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird als Höchstmaß auf 1 festgesetzt.

2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist unverändert auf zwei festgesetzt.

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

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Baugebiets gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung. Die vorhandenen (unterirdisch) verlaufenden Leitungen (Mineralöl-Produktenpipeline, Gasleitung, 20 Kv Leitung, Nachrichtenkabel) sowie ihr Schutzstreifen dürfen nicht überbaut werden. Vom Verbot ausgenommen sind unbefestigte Stellplätze.

Die Mineralöl-Produktpipeline (RMR Rohr) sowie der 10 m Schutzstreifen sind von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern freizuhalten.

4. Örtliche Verkehrsflächen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

4.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sind Flächen für Fuß- und Radverkehr sowie für landwirtschaftliche Maschinen zulässig. Weiterhin sind auch Grünflächen und Bepflanzungen sowie technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.

4.2. Flächen für Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen oder sonstige überdachte Stellplätze sind unzulässig. Ausnahmsweise sind überdachte Stellplätze zulässig, wenn die Überdachung gleichzeitig dem Zweck der Erzeugung oder Nutzung Erneuerbarer Energien dient. Eine Überdeckung durch Pflanzen, auch wenn für diese Wuchshilfen notwendig sind, fällt nicht unter den Begriff der Überdachung.

Die Stellplätze sind in Qualität und Anzahl für die umgesetzten Kinderbetreuungseinrichtungen ausreichend vorzuhalten sowie ausschließlich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind nur Nebenanlagen, die dem Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung dienen. Hierzu zählen z.B. festinstallierte Spielgeräte oder Lagermöglichkeiten von mobilen Spielgeräten. Die Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas etc. dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Untergeordnete, oberirdische Nebenanlagen, die dem Betrieb einer Kinderbetreuungseinrichtung dienen sowie Lagerflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Umweltrelevante Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 1a BauGB)

6.1. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20 BauGB)

V1 – Verwendung versickerungsfähiger Materialien

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen sowie Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.).

V3 – Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung (ULR 0 %) und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulicht- und UV-anteil im Farbspektrum ist zu achten. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Außenbereich (z.B. durch nächtliches Dimmen der Beleuchtung zwischen 22:00 und 05:00 Uhr).

6.2. Flächen für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 25 b BauGB)

M2 - Erhaltung der Bepflanzungen und Grünflächen

Die Bepflanzungen innerhalb der M2 werden zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft in ihrer Qualität und Funktion zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese bis zu ihrer natürlichen Zersetzung vor Ort zu belassen.

M3 - Fläche zur Errichtung von Lärmschutzanlagen

Der Wall ist auf mind. 50% seiner Fläche mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten. Neu anzulegende Gehölzbestände sind in Bepflanzungsgruppen aufzustellen. In diesen Gruppen müssen je 2 m min. 1 Strauch (2 x V, 60-100) gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

6.3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

M1 - Anlage von Hochhecken als Ökoton-Habitat

Damit langfristig Habitate an anderer Stelle wiederhergestellt werden können, sind im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen umzusetzen, die v.a. dem Neuntöter als Brutvogelart sowie gehölzbrütenden Vogelarten zugutekommen.

HINWEISE

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung die Durchführung folgender Maßnahmen sicherzustellen:

- **V4 - Bauzeitenregelung (Vermeidung)**
Zur Vermeidung einer Tötung von Vogelarten, Reptilien und Bilchen darf die Baufeldvorbereitung, die die Entfernung von Gehölzen oder von Nistplatzgeeigneten Gebäuden, Bäumen und Sonderstrukturen umfasst, nur in den durch § 39 BNatSchG bestimmten Zeiten (vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgen.
Bei der winterlichen Rodung sind allerdings die Wurzelstöcke zu belassen und keine Erdarbeiten in Form einer Planums-Herstellung durchzuführen.
Die krautige Vegetation ist in dieser Zeit, spätestens bis zu Ende März mit tief gestelltem Mähwerk/Freischneider gänzlich, zusammen mit dem Schnittgut, zu entfernen.
- **V5 - Bauzeitenregelung (Vergrämung)**
Die Rodung der Wurzelstöcke beginnt mit der Aktivitätszeit von Zauneidechse und Haselmaus etwa ab Mitte/Ende März. Zur Vergrämung dieser Arten ist bis zum tatsächlichen Beginn der Tiefbauarbeiten der Geltungsbereich unattraktiv als Rohbodenfläche zu erhalten.
- **V6 - Bauzeitenbeschränkung bzw. baubezogene Schutzmaßnahmen für Reptilien**
Im Zeitraum von März bis Oktober ist im Plangebiet mit diffusem Wandergeschehen von Reptilien zu rechnen. Sofern in diesem Zeitfenster Bautätigkeiten stattfinden, müssen zur Vermeidung baubedingter Tötungen zwischen dem Saumstrukturen der Gehölze im östlichen Bereich und den Eingriffsflächen Reptilienschutzzaune aufgestellt werden, um ein Einwandern von Individuen ins Baufeld zu verhindern (angelehnt an Abbildung 4 des Fachbeitrags Artenschutz). Die genaue Lage des Zaunes ist im Rahmen der konkreten Planung mit einer Umweltbaubegleitung abzustimmen.
Der Zaun aus glattwandigem Material ist fachgerecht, aber einseitig überwindbar aufzustellen, damit Tiere aus dem nach Maßnahme M2 freigestellten Baufeld abwandern können. Um dies zu erreichen, sind Übersteighilfen entlang des Zauns in Form kleiner Erdhaufen im Abstand von ca. 10 m anzuschütten; der Zaun muss baufeldseitig eine durchgängige Erdabdichtung (10 cm eingegraben oder angeschüttet) haben; eine 45° Neigung Richtung Gehölze ist vorteilhaft.
Die Funktionalität der Maßnahme ist durch eine Umweltbaubegleitung regelmäßig zu überprüfen.
- **V7 - Verzicht auf große Glasflächen oder Applikation abweisender Muster**
Zusammenhängende Glasflächen größer 6 m² sind mit „vogelfreundlichen“ Mustern zu versehen. Entscheidend ist, dass die Musterelemente etwa 10 cm Abstand haben. Hinweise und Anregungen bieten z.B. die Broschüren des BUND.
Nicht ausreichend wirksam sind (Greif-)Vogelsilhouetten oder Produkte, die auf UV-Markierungen beruhen. Beides sollte aus Sicht des Vogelschutzes nicht genutzt werden.
Auch Gläser mit reduzierter Spiegelung sind kein ausreichender Schutz gegen Vogelschlag. Allerdings können bei Gläsern, deren Spiegelung stark reduziert ist, Schutzmaßnahmen von innen vorgenommen werden.

M1 - Anlage von Hochhecken als Ökoton-Habitat (CEF-Maßnahme)

Damit langfristig Habitats an anderer Stelle wiederhergestellt werden können, sind im Rahmen der Eingriffsregelung Maßnahmen umzusetzen, die v.a. dem Neuntöter als Brutvogelart sowie gehölzbrütenden Vogelarten zugutekommen.

In einem Suchradius von etwa 1,5 bis 2,0 km sind Standorte zu identifizieren, die für die Anlage oder Erweiterung von Hecken-Habitaten im Flächenäquivalent des Verlusts (ca. 1.800 m²) verfügbar/geeignet sind.

Vorzugsweise sind dort lineare oder flächige Habitate mit hohem Grenzlinieneffekt anzulegen. Lineare Anlagen erhalten einen Hochstaudensaum von mind. 3 m Breite; flächige Anlagen sollen Freiflächen für grasig-krautigen Bewuchs in einer Summe von etwa 900 m² enthalten.

Als Pflanzmaterial sind heimische Sträucher mit hoher Blüten- und Fruchttracht, aber geringer Ausbreitungstendenz durch Wurzelbrut (Roter Hartriegel und Schlehe vermeiden) zu wählen. Näheres regelt die Ausführungsplanung.

Die Maßnahme muss im Zeitregime der Maßnahmenumsetzung Priorität erhalten.

Nach der Anwuchspflege entfallen Pflegemaßnahmen mindestens für die folgenden 10 Jahre. Danach kann standortbedingt ein Zuwachsrückschnitt erfolgen (Entschattung von Ackerflächen, Freihaltung von Wirtschaftswegen u.Ä.).

Schutzgut Wasser

V10 – Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern, zu verrieseln 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.

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wird die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führt zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und schränkt außerdem die Grundwasserneubildung ein. Daher ist die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und sind neue Baugebiete so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser, wie z.B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden kann, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie z.B. die hydrogeologische Situation, versickert werden. Die Versickerung sollte dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen, wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden.
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen.

Sollten Speisen vor Ort zubereitet werden, ist der Einbau eines Fettabscheiders erforderlich.

Wasserführung

Durch das geplante Gebiet erfolgt eine Beeinträchtigung der natürlichen Wasserführung. Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

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 Landeswassergesetz - LWG).

Wasserhaltung

Nach den im Rahmen der Baugrunduntersuchung gemessenen Wasserstände ist bei Aushubarbeiten nicht mit Grund-/Schichtwasserzutritten zu rechnen.

Die Aushubarbeiten bewegen sich jedoch innerhalb von bindigen Schichten, die gemäß DIN 18130 als schwach durchlässig einzustufen sind und temporär Niederschlagswasser aufstauen können. Im Bedarfsfall ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten.

Boden und Baugrund

V2 - Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase

Die gesetzlichen Regelungen zum Bodenschutz sind einzuhalten. Darüber hinaus sind auch die einschlägigen DIN-Normen für die Boden- und Oberbodenbearbeitung sowie der Bodenverwertung, sofern erforderlich, zu beachten (z.B. DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731).

Baubezogene Schutzmaßnahmen:

- Baumaschinen, Baustellenfahrzeuge, Baustoffe und sonstige Baustelleneinrichtungen dürfen nicht außerhalb des Geltungsbereichs auf unversiegelten Flächen abgestellt werden. Trotzdem entstandene Schäden an Boden, Vegetation etc. sind zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Alle beteiligten Baufirmen sind davon vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.
- Beachtung der einschlägigen DIN-Normen, insb. 18915, 18300, 19731, zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub). Der anfallende Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern und, wenn er nicht vor Ort wieder eingebracht werden kann, ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.
- Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden, wenn nach Niederschlägen die Gefahr von Bodenverdichtungen erheblich erhöht ist (Verzicht auf Befahren zu nasser Böden). Die Fachnormen dazu sind zu beachten.
- Sollten dennoch Bodenverdichtungen außerhalb des Geltungsbereichs hervorgerufen werden, so sind diese spätestens zum Abschluss der Bauarbeiten durch (Tiefen-) Lockerung wieder zu beseitigen. Dies sollte alle nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen umfassen.

V9 - Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich hinausgeht, vermieden wird.

Bergbau/Altbergbau

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des verliehenen Bergwerksfeld „Braunsteinbergwerke Dr. Geier“. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (beauftragter Verwalter sämtlicher Eigentumsflächen: Jones Lang LaSalleSE, Bockenheimer Landstr. 55, 60325 Frankfurt a. M.) aufrechterhalten.

Geologiedatengesetz

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rip.de> zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/fag-geoldg.html>

Denkmalschutz

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist nachfolgender Ablauf sicherzustellen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (einschließlich Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger oder Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf (in der Regel von mindestens 4 Wochen) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform anzuzeigen, damit diese durch die Denkmalfachbehörde Landesarchäologie überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle unverändert zu belassen und gegen Zerstörung zu schützen sowie die Fundstücke gegen Verlust zu sichern.
3. Die Regelungen nach 1. und 2. entbinden den Bauträger und Bauherren bzw. die entsprechenden Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und gegebenenfalls Haftung gegenüber der Denkmalschutzbehörde Landesarchäologie.
4. Werden archäologische Fundstellen oder archäologische Funde angetroffen, ist der Denkmalschutzbehörde Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit archäologische Ausgrabungen und Dokumentationen in Absprache mit den ausführenden Firmen, ordnungsgemäß und nach den Anforderungen moderner archäologischer Forschung durchgeführt werden können. In den Bauzeitplänen sind entsprechende Zeiten für archäologische Arbeiten vorzusehen. Nach Umfang der notwendigen archäologischen Ausgrabungen und Dokumentationen sind von Seiten der Bauherren oder Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich und gesetzlich vorgeschrieben. Die ungestörte Bewahrung archäologischer Fundstellen hat prinzipiell Vorrang vor Ausgrabung und Dokumentation.
5. Die Meldepflicht gegenüber der Denkmalschutzbehörde Landesarchäologie gilt bereits für Bodeneingriffe zur Vorbereitung der eigentlichen Baumaßnahmen, etwa Mutterbodenabtrag.

Alle Mitteilungen sind zu richten an:

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Mainz, Große Langgasse 29, D – 55116 Mainz

Telefon: 06131 – 2016300, FAX: 06131 – 2016333, E-Mail: landesarchaologie-mainz@gdke.rlp.de

Schutzgut Pflanzen

V8 - Maßnahmen zum Pflanzenschutz

Für die Herstellung, Ansaat und Pflege von Rasen / Ansaaten ist DIN 18917 (Rasen und Saatarbeiten, Landschaftsbau) einzuhalten.

Baubezogene Schutzmaßnahmen:

- **Pflanzenschutz:** zu erhaltende Gehölze, Pflanzenbestände und angrenzende Vegetationsflächen sind nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. RAS-LP4 zu schützen.

Abfallwirtschaft

Bei der Planung der neuen Straßen wird um Beachtung der DGUV Information 214-033 gebeten (Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen), ausgegeben vom DGUV und der BG-Verkehr.

Bei möglichen Baumpflanzungen und der Installation von Straßenlaternen im Straßenraum sind zudem die Durchfahrtshöhen der Abfallsammelfahrzeuge von 4,00 m zu beachten.

Nachbarrechtsgesetz

Die Abstände von Einfriedungen und/oder Begrünungen gem. Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

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.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

V11 - Beachtung des Denkmalschutzgesetzes bei archäologischen Funden

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie Mainz wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei ggf. das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz RLP zum Tragen käme.

Baugrube/Gräben

Für den annahmegemäß nicht unterkellerten Neubau ist keine tiefe Baugrube erforderlich.

Herzustellende Gräben/Vertiefungen für Kanal-/ Leitungsarbeiten sind unter Beachtung der DIN 4124 anzulegen. Diese dürfen bis 1,25 m mit senkrechten Wänden hergestellt werden. Bei mindestens steifkonsistenten Böden darf die Aushubtiefe bis 1,75 m betragen, wenn der mehr als 1,25 m über Sohle anstehende Bereich der Erdwand unter einem Winkel $\leq 45^\circ$ geböschet wird.

Zur Sicherstellung der Standsicherheit der Baugrube/Gräben sind die in der DIN 4124 angegebenen Abstände von Fahrzeugen und Baugeräten zur Böschungskante einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass an die Baugrube/Gräben angrenzende Gebäude, Leitungen, andere bauliche Anlagen oder Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt werden.

Abschließend wird auf die Regelungen der Empfehlungen des Arbeitskreises „Baugruben“ (EAB, Verlag Ernst&Sohn) und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauwerke (ZTV-ING, Verlag FGSV) verwiesen.

Baubegleitende Maßnahmen

Der ordnungsgemäße Einbau des Gründungspolsters ist im Rahmen von Kontrollprüfungen mit mindestens 2 statischen Plattendruckversuchen nach DIN 18 134 nachzuweisen. Gefordert wird ein Verformungsmodul $E_{vd} \geq 80 \text{ MN/m}^2$ und ein Verhältniswert $E_{v2}/E_{v1} \leq 2,3$.

Alternativ kann die Tragfähigkeit durch dynamische Plattendruckversuche mit einem Verformungsmodul $E_{vd} \geq 40 \text{ MN/m}^2$ nachgewiesen werden. Hierfür ist gemäß ZTVE-StB ein doppelter Untersuchungsumfang zu berücksichtigen.

Schutzanweisung der RMR-Hochdruck-Rohrleitung/Mineralöl-Produktenpipeline (RMR)

Grundsätzlich sind alle Erdarbeiten, Bauaktivitäten und Einsätze von Baumaschinen im Schutzstreifen der RMR-Leitung ohne ausdrückliche Genehmigung der RMR verboten.

Die RMR-Hochdruck-Rohrleitung dient dem Transport von brennbaren Flüssigkeiten der Gefahrenklasse A 1 bis A III (Benzine, Heizöl usw.). Sie unterliegt der Aufsicht der Genehmigungsbehörden in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen.

Schutzstreifen und Dienstbarkeit

Aus Rechts- und Sicherheitsgründen ist RMR gehalten, in einem Schutzstreifen von zehn Metern Breite die Leitungen gegen äußere Einwirkungen zu sichern. Grundsätzlich sind fremde Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich nicht erlaubt.

Überdeckung und Kabel

Die Leitung ist im Regelfall einen Meter mit Erdreich überdeckt. Abweichungen sind insbesondere bei Kreuzungen mit anderen Leitungen und durch spätere Veränderungen der Erdoberfläche möglich. Parallel zur Stahlrohrleitung liegen betriebliche Fernmelde- und auf weiten Strecken Lichtwellenleiterkabel (LWL-Kabel). Kabelschleifen und Muffen sind über die gesamte Schutzstreifenbreite vorhanden. An mehreren Stellen verlassen Kabel den RMR-Schutzstreifen.

Sofortige Benachrichtigung

Sollte die RMR-Leitung oder ein Kabel beschädigt werden, ist unverzüglich die Betriebszentrale der RMR in Köln-Godorf zu benachrichtigen. (02236)43000 (Notruf). Die Betriebszentrale ist Tag und Nacht besetzt. Ihren Weisungen ist Folge zu leisten. Die Baugrube ist zu sichern und offen zu halten.

Schadenersatz

Schäden, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten oder späteren Unterhaltungsarbeiten auftreten, gehen nach dem Verursacherprinzip zu Lasten des Bauträgers/Unternehmens. Dies gilt auch für damit verbundene Folgeschäden. Die Anweisungen der Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH zum Schutze der RMR-Rohrfernleitung für den Transport von Mineralölprodukten, der betrieblichen Fernmeldekabel und vorhandener LWL-Kabel sowie die konkreten Anweisungen des Bauüberwachungspersonals entbinden den Bauträger/Unternehmer nicht von seiner Sorgfaltspflicht und seiner Verantwortung. Bei allen geplanten Arbeiten im Bereich der Anlagen sind daher unbedingt die nachstehenden Anweisungen zu beachten und einzuhalten.

Benachrichtigung der RMR über Bauvorhaben

Die Nutzung des Schutzstreifens ist rechtzeitig bei RMR schriftlich zu beantragen. Dem Antrag sind Übersichtspläne, Baubeschreibung und prüffähige Detailpläne in zweifacher Ausfertigung beizufügen. Sofern zwischen dem Antragsteller und der RMR ein Einverständnis über die Durchführung der Arbeiten erzielt worden ist, ist der RMR der Beginn der Bauarbeiten spätestens drei Arbeitstage vorher anzukündigen. Bei Änderung/Abweichung von der Bauplanung ist unverzüglich vor Ausführung der geänderten/abweichenden Planung unter Einreichung der neuen Planunterlagen das Einverständnis der RMR einzuholen.

Genauere Hinweise über die Arbeitsausführung im Schutzstreifen der Leitungen sind dem Dokument *Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich der Mineralölfertigproduktenfernleitung sowie der Telekommunikationsleitungen* zu entnehmen.

Arbeiten im Schutzstreifen und Näherungsbereich von Gashochdruckleitungen (Westnetz)

Vor Beginn von Baumaßnahmen im Näherungsbereich von Gashochdruckleitungen muss eine Einweisung vor Ort durch die zuständige Betriebsabteilung der Westnetz erfolgen. Im Schutzstreifen von Erdgasleitungen sind zu berücksichtigen:

Im Schutzstreifen sind zulässig

- Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung
- Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art
- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m
- Waldbestände und Einzelbäume bis auf einen Abstand von 2,5 m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Bei Leitungen mit Fernmeldekabeln ist vor Ausführung eine vorherige Abstimmung mit der Westnetz erforderlich
- Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchen Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigung möglich sind

Im Schutzstreifen sind genehmigungspflichtig

- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie zum Beispiel Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten
- Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche
- Verlegung von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen. Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen
- Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (zum Beispiel größere Abstände oder Interessensabgrenzungsvertrag) notwendig
- Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächten und so weiter) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen
- Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen
- Einbringen von Behältern (zum Beispiel Öltanks)
- Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen
- Erdarbeiten mit Maschinen
- Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen
- Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern
- Bohrungen und Sondierungen

Im Schutzstreifen sind grundsätzlich nicht erlaubt

- Oberflächenfestigung in Beton
- Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung
- Errichten von Gebäuden, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen
- Einrichten von Dauerstellplätzen (zum Beispiel Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten
- Lagern von schwertransportablen Materialien
- Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos
- Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemischen aggressiven Produkten
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden

Bestehende unterirdische Leitungsanlagen, dürfen nur nach Zustimmung des zuständigen Versorgers überbaut werden. Ebenso ist ein Zutrittsrecht zu diesen Anlagen zu gewähren.

Dies ist auch bei Hausanschlussleitungen zu beachten.

Telekommunikationsleitungen der Telekom

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (insbesondere Abschnitt 3) zu beachten. Es soll sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die 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.

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 (Technik Niederlassung Südwest, Bad Kreuznach) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird gebeten:

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgelegte Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Telekommunikationsleitungen der Vodafone

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone erforderlich werden, benötigt die Vodafone mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird zudem drauf hingewiesen, dass der Vodafone ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Umweltbaubegleitung

Es wird empfohlen, im Rahmen der Baugenehmigung für die gesamte Bauphase eine schutzgut-übergreifende Umweltbaubegleitung zu beauftragen, um eine zulassungskonforme Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten.

Anbauverbot

Es wird auf das Fernstraßengesetz und die Einhaltung der Vorgaben innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Bauverbotszone verwiesen (§ 9 FStrG).

Ausfertigung

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Stromberg, den 28.01.2025

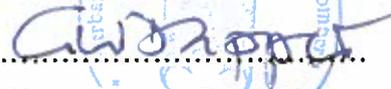


Claus-Werner Dapper
Bürgermeister (Dienstsiegel)

Bekanntmachung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am 14.02.25 im Mitteilungsblatt bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Stromberg, den 14.02.2025



Claus-Werner Dapper
Bürgermeister (Dienstsiegel)