

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 BauNVO ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof mit Hotel“ festgesetzt.

#### Ordnungsbereich „A“: Hotel-/Beherbergungsgewerbe und Gastgewerbe

Es sind alle baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die zum Hotelbetrieb gehören. Zulässig sind innerhalb der überbaubaren Fläche:

- 1 Hauptgebäude (Hotel) mit betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Verwaltungsräume, Seminarräume, Lagerräume, Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die im Sondergebiet tätigen Mitarbeiter) sowie Gewerbe, welche mit dem Thema Hotel und Pferd in Verbindung stehen (z.B. eine physiotherapeutische Praxis)  
Die zulässigen Wohnungen für die in dem Sondergebiet tätigen Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter sowie Mitarbeiter sind der Hauptnutzung Hotel-/Beherbergungsgewerbe und Gastgewerbe flächenmäßig untergeordnet.
- Dem Hotelbetrieb dienende zweckgebundene bauliche Anlagen und Einrichtungen in Form von Einzelgebäuden, die dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum kurzzeitigen Aufenthalt, zur Erholung (Urlaub, Wellness etc.) oder Fort- und Weiterbildung (Veranstaltungen, Seminare etc.) zu dienen
- Wintergärten als dem Hauptgebäude und den zweckgebundenen baulichen Anlagen untergeordnete Bauteile
- 1 Nebenanlage als Lagerraum und zur Kleintierhaltung
- Außer den genannten zweckgebundenen baulichen Anlagen sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig
- Besucher- und Erschließungswege sowie erforderliche über- und unterirdische Erschließungseinrichtungen
- Notwendige Stellplätze

#### Ordnungsbereich „B“: Reitakademie

Im Ordnungsbereich „B“ sind alle Nutzungen zulässig, die zum Betrieb der Reitanlage gehören. Zulässig sind:

- 1 Reithalle
- 1 Reitplatz
- 1 Führanlage
- 1 Longierzirkel
- 1 Offenstall (bereits vorhanden)
- 1 der Reitakademie dienende zweckgebundene bauliche Anlage in Form eines Einzelgebäudes mit einer Wohnung für Betriebsangehörige (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen)
- Stallanlagen
- 1 Bergehalle
- Betriebsbezogene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen, z.B. Lagerräume (Futterkammer, Sattelkammer, Stroh- und Heulager), Mistlager, Wasch- und Putzboxen, Solarium, Hängerparkplätze, Maschinentrakt, Sanitäranlagen
- Besucher- und Erschließungswege sowie erforderliche über- und unterirdischen Erschließungseinrichtungen
- Notwendige Stellplätze

**Ordnungsbereich „C“: Wohnmobilstellplatz**

Im Ordnungsbereich „C“ wird eine Fläche zum vorübergehenden Aufstellen von Wohnmobilen festgesetzt. Zulässig sind:

- Standplätze von Wohnmobilen, die zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen bestimmt sind
- 1 dem Wohnmobilstellplatz zugeordnete zweckgebundene bauliche Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (insbesondere Toilettenanlagen, Wascheinrichtungen und Trinkwasserzapfstelle usw.) sowie 1 Wohnung für den in dem Sondergebiet tätigen Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die den gemeinschaftlichen Einrichtungen funktional und flächenmäßig untergeordnet ist und in diese integriert sein muss.
- Außer der genannten zweckgebundenen baulichen Anlage sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig
- Besucher- und Erschließungswege sowie erforderliche über- und unterirdische Erschließungseinrichtungen
- Notwendige Stellplätze

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****Ordnungsbereich „A“: Hotel-/Beherbergungsgewerbe und Gastgewerbe**

Die Zahl der Vollgeschosse des Hauptgebäudes wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO mit II als Höchstwerte festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes, gemessen von der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss bis Oberkante Dachhaut des Firstes, wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 12 m zugelassen.

Die zweckgebundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen in Form von Einzelgebäuden sind jeweils mit einer Grundfläche (GR) von maximal 120 m<sup>2</sup> zulässig.

Die maximal zulässige Traufhöhe der zweckgebundenen baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 3,5 m zugelassen. Die festgesetzte max. Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Die Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 7,00 m zugelassen. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss bis zu dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Für Gebäude mit ausschließlich einem Pultdach darf die Firsthöhe/Oberkante maximal 7,00 m am oberen Abschluss des Pultes und maximal 3,50 m am unteren Abschluss des Pultes betragen.

Die Grundfläche (GR) darf insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die zulässige Grundfläche von insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten (baulichen) Anlagen um 1.700 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**Ordnungsbereich „B“: Reitakademie**

Die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) beträgt insgesamt 4.600 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche von insgesamt 4.600 m<sup>2</sup> darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1-3 BauNVO genannten (baulichen) Anlagen um 15 % überschritten werden.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 6,00 m festgesetzt. Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Die Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 8,50 m zugelassen. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss bis zu dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Für Gebäude mit ausschließlich einem Pultdach darf die Firsthöhe/Oberkante maximal 8,50 m am oberen Abschluss des Pultes und maximal 6,00 m am unteren Abschluss des Pultes betragen.

Die der Reitakademie dienende zweckgebundene bauliche Anlage in Form eines Einzelgebäudes darf eine Grundfläche (GR) von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Ein baulicher Zusammenhang zwischen Reithalle/Stallungen und der Reitakademie dienende zweckgebundene bauliche Anlage in Form eines Einzelgebäudes kann zugelassen werden.

#### Ordnungsbereich „C“: Wohnmobilstellplatz

Die Anordnung der Wohnmobilstandplätze ist variabel.

Die dem Wohnmobilstellplatz zugeordnete zweckgebundene bauliche Anlage darf eine Grundfläche von maximal 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximal zulässige Traufhöhe der zweckgebundenen baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 2,50 m zugelassen. Die festgesetzte max. Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf. Die Firsthöhe wird gemäß § 18 BauNVO mit maximal 4,00 m zugelassen. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Rohboden unterstes Geschoss bis zu dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Für Gebäude mit ausschließlich einem Pultdach darf die Firsthöhe/Oberkante maximal 4,00 m am oberen Abschluss des Pultes und maximal 2,50 m am unteren Abschluss des Pultes betragen.

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

Im *Ordnungsbereich „A“: Hotel-/Beherbergungsgewerbe und Gastgewerbe* sind im Hauptgebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Ordnungsbereich „A“ durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauNVO genannten (baulichen) Anlagen (insbesondere Besucher- und Erschließungswege, erforderliche über- und unterirdische Erschließungseinrichtungen sowie notwendige Stellplätze) sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Dachüberstände dürfen über die überbaubare Grundstücksflächen hinausragen.

In den Ordnungsbereichen „B“ und „C“ ergibt sich die überbaubare Grundstücksfläche durch die Abgrenzung des festgesetzten Sondergebietes.

#### **Offene Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **Flächen für Nebenanlagen**

Für den gesamten Geltungsbereich ist das Anlegen von Anlagen zur Löschwasserspeicherung, z.B. von Löschwasserteichen, zulässig, soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis oder eine Baugenehmigung dafür erteilt wurde.

#### **Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)**

Die vorhandenen Weideflächen, welche nicht bebaut werden, sollen als solche erhalten bleiben und werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

**Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor sämtlichen schädlichen Auswirkungen zu schützen und zu pflegen.

In den Ordnungsbereichen „A“, „B“ und „C“ sind die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und zu pflegen. Falls einzelne Bäume oder Gehölze im Rahmen der Baumaßnahme nicht erhalten werden können, sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen, bei nieder- bis mittelstämmigen Obstbäumen sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:2 vorzunehmen.

Die vorhandenen Gewässer sind auf Dauer zu erhalten.

**Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)****Maßnahme M1: Freistellung und extensive Grünlandbewirtschaftung sowie Pflege eines Obstbestands**

Maßnahme 1 umfasst zwei Teilbereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Teilfläche 1 umfasst eine Fläche von ca. 2.826 m<sup>2</sup> und die Teilfläche 2 eine Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst die Maßnahme eine Fläche von 6.826 m<sup>2</sup>.

Auf Teilfläche 1 ist die Entwicklung und Pflege einer bisher nur bedingt nährstoffarmen Magerweide durchzuführen.

Nach der initialen Freistellung der Flächen durch Entbuschung und Entfernung des Schnittguts, ist auf Teilfläche 2 ebenfalls eine dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung in Form von einer Beweidung vorgesehen. Zudem ist der auf der Fläche vorhandene Obstbaumbestand durch einen Pflegeschnitt wieder aufzuwerten und dauerhaft zu pflegen. Auf beiden Teilflächen darf keine Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Die Maßnahmen zur Freistellung und die Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht durchzuführen.

Für die potentiell im Plangebiet vorkommenden Eidechsenarten ist eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Diese umfasst die Schaffung von Eiablage- und Ruheplätzen sowie Winterquartiere in Form einer Sand- und Gesteinsaufschüttung. Diese ist im Bereich der Teilfläche 1 der Ausgleichsmaßnahme M1 herzustellen. Die Gesteinsaufschüttung soll dabei eine Mindestbreite von 2 m, 5 m Länge und ca. 1 m Höhe aufweisen. Die Sand- und Gesteinsaufschüttung ist entsprechend der Ausführung im Umweltbericht herzustellen.

**Maßnahme M2: Aufwertung eines Amphibienlaichgewässers, Gewässerpflege**

Auf der Maßnahmenfläche M2 ist die Aufwertung und Pflege des bestehenden Tümpels und Amphibienlaichgewässers durchzuführen.

Zur dauerhaften Freihaltung des Gewässers und der direkten Gewässerumgebung ist eine extensive Beweidung des Uferbereichs vorgesehen. Es sind bedarfsorientierte Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Auf den Flächen im Einzugsbereich des Gewässers ist auf Düngemittel- und Pestizideinsatz zu verzichten. Das Gewässer ist fischfrei zu halten, um keine Prädatoren von Amphibien einzutragen.

Die Maßnahme ist entsprechend der Ausführung im Umweltbericht durchzuführen.

**Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)****Maßnahme M3: Pflanzung von Strauchhecken (Eingrünung)**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zwei Teilflächen zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen in Form von Strauchhecken (z.B. Hainbuchenhecke) im Gesamtumfang von 1.020 m<sup>2</sup> vorgesehen. Bei Entfall einzelner Anpflanzungen sind diese

nach zu pflanzen. Die Vorgaben des Umweltberichtes zu Pflanzungen und Pflege sind zu beachten.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Bestimmungen des § 44 und § 45 des Landesnachbarschaftsgesetzes von Rheinland-Pfalz bezüglich der Grenzabstände von Pflanzungen zu beachten und einzuhalten. Zudem sind die Sicherheitsabstände nach der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS 2009) einzuhalten. Im Bereich der Teilfläche 1 verläuft eine Versorgungseinrichtung (NSP-Kabel) der Westnetz GmbH, die Schutzstreifen sind entsprechend der Hinweise freizuhalten.

Für alle beschriebenen Maßnahmen sind die Vorgaben aus dem Umweltbericht zu beachten.

#### **Zuordnung des Ausgleichs (§ 9 Abs. 1b BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden zu 100 % als Ausgleich für den Eingriff durch das Bauvorhaben zugeordnet.

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

---

#### **Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung beträgt 10° bis 45°. Dachaufbauten sind zulässig.

#### **Stellplätze und Zufahrten**

Die notwendigen Stellplätze sind gem. § 47 LBauO in ausreichender Zahl und Größe sowie geeigneter Beschaffenheit zu errichten. Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

#### **Wohnmobilstellplätze**

Die Wohnmobilstellplätze sind nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

#### **Einfriedungen**

Eine Einfriedung des gesamten Geltungsbereiches ist zulässig. Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereiches sind zulässig, wenn sie durch die landwirtschaftliche Nutzung oder die Hotelnutzung begründet werden. Als Einfriedungen sind nur Zäune und Hecken zulässig.

#### **Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf notwendige Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage sowie als landwirtschaftliche Fläche anzulegen.

### **Hinweise**

---

#### **Klassifizierte Straße**

##### **Bauverbotszone und Baubeschränkungszone entlang der L 108**

Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 22 Landesstraßengesetz dürfen Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Zone ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

In einer Entfernung bis 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen Genehmigungen zur Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

#### **Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind auf Dauer freizuhalten.

Bepflanzungen/Bebauungen u. ä. dürfen nicht sichtbehindernd und verkehrsgefährdend sein. Es wird auf den § 27 Abs. 2 Landesstraßengesetz verwiesen.

### Allgemeine Bedingungen

1. Die Kriterien der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009) sind anzuwenden. Im Hinblick auf eventuelle landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen, Anpflanzungen usw. bedeutet dies, dass die Sicherheitsabstände nach RPS 2009 zu klassifizierten Straßen einzuhalten sind.
2. Während der Bauarbeiten und des Betriebes der Anlage darf der öffentliche Verkehrsraum der L 108 weder eingeschränkt noch verschmutzt werden. Der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch Abstellen von Geräten und durch das Ablagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Erlaubnisnehmer ist verpflichtet, Verunreinigungen der klassifizierten Straße (L 108), die im Zufahrtbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

### Versorgungsleitungen

#### Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (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.

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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, unter nachfolgender Adresse schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Poststraße 20-28  
55545 Bad Kreuznach

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist zudem darauf hin, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist.

#### Versorgungsanlagen Westnetz

Vorsorglich weist die Westnetz GmbH darauf hin, dass nach dem "Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Außerdem ist der Schutzstreifen von 2 m Gesamtbreite (1 m beiderseits) zu den vorhandenen Stromkabeln. In diesem Schutzstreifen sind das Anpflanzen von tiefwurzelndem Gehölz und sonstige leitungsgefährdende Maßnahmen nicht gestattet.

### **Boden und Baugrund**

Laut den Angaben der Geologischen Karte im Maßstab 1 :25.000 (GK 25), Blatt 6112 Waldböckelheim, steht im Bereich des Planungsgebietes voraussichtlich oberflächennah Löss des Quartär Ober Sand- bis Tonsteinen des Rotliegend an. Erfahrungsgemäß können die quartären Deckschichten unterschiedliche Tragfähigkeiten und Verformbarkeiten aufweisen. Die Tonsteine des Rotliegend sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt dringend für alle Bauvorhaben die Erstellung objektbezogener Baugrundgutachten einschließlich der Prüfung der Hangstabilität. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.

### **Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse

sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Das Landesamt für Geologie und Bergbau bitten darum, ihnen die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die üblichen Posten enthalten. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

### **Behandlung Oberflächenwasser**

1. Grundsätzlich ist eine offene Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser/ Drainagewasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt genehmigungs- und erlaubnisfrei.
2. Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.
3. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
4. Bei der Planung von sog. JGSF-Anlagen (Anlagen zur Lagerung von Jauche, Gülle, Silagesickersäften, Festmist und Silagen), worunter die vorgesehene Mistlagerstätte sowie die Stallungen fallen, sind die wasserrechtlichen Vorgaben, insbesondere die JGSF-Verordnung zu beachten.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Versickerung und Nutzung) erfolgt unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet wird. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden wie z. B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter: <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/> .

### **Brandschutz**

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 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.

Der Netzdruck von mindestens 1,5 bar im öffentlichen Versorgungsnetz ist sicherzustellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht über die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, kommt alternativ eine unabhängige Löschwasserversorgung in Frage. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

28. September 2016

**Rodungen**

Bei Baumfällungen und Rodungen ist der Verbotszeitraum vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen und Baumfällungen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Vor der Baumfällung oder Rodung von Gehölzen ist sicherzustellen, dass keine geschützten Arten oder Lebensstätten betroffen sind.

**Einzeldenkmal**

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Denkmal „Wegweiser / Kilometerstein an der L 108, nordwestlich des Ortes“ gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG. Es ist als Einzeldenkmal (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) Bestandteil der Denkmalliste ([www.gdkerlp.de/kulturdenkmäler](http://www.gdkerlp.de/kulturdenkmäler)) und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

**Ausfertigungsvermerk**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 12.10.2016 vom Ortsgemeinderat Waldböckelheim als Satzung beschlossen.

Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplans ist der Kreisverwaltung Bad Kreuznach (Untere Landesplanungsbehörde) gem. § 10 Abs. 2 BauGB am 16.11.16 zur Genehmigung vorgelegt worden.

~~Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach hat den Bebauungsplan mit der Verfügung vom~~  
~~..... Az.: .....~~ genehmigt.

*Gilt als genehmigt durch Fristablauf.*

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

Waldböckelheim, den 13.04.17

.....  
Ortsbürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB am 20.04.2017 im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Rüdesheim bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Waldböckelheim, den 20.04.2017

.....  
Ortsbürgermeister