

II. SATZUNGSTEXT

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 'Hasensprung - Hinter Zeine' der Ortsgemeinde Wallhausen gemäß § 1 Abs. 8 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Wallhausen beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

§ 1 Geltungsbereich / Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 'Hasensprung - Hinter Zeine' in seinen rechtskräftigen Fassungen der 1. und der 2. Änderung werden wie folgt geändert.

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes (der identisch ist mit dem Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung) sowie den Geltungsbereich der Erweiterung im Rahmen der 2. Änderung.

Betroffen von der Änderung sind somit folgende Flurstücke in Flur 3 der Gemarkung Wallhausen: 13/3 teilweise, 61/1, 61/3, 61/4, 63/9, 63/13, 63/14, 65/3, 66/1, 68/1, 69/1, 70/1, 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 178/6, 178/7, 178/8, 180/8, 180/9, 181/2 teilweise und 183/3.

2. Änderung zeichnerischer Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hasensprung - Hinter Zeine' in der Fassung seiner rechtskräftigen 1. Änderung und der rechtskräftigen 2. Änderung (Erweiterung) bleiben unverändert.

3. Änderung textlicher Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt geändert:

- 3.1 Die in der Fassung der rechtskräftigen 1. Änderung (ebenso wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan) in Ziffer 5 Buchstabe a der Textfestsetzungen zur Dachneigung getroffene Festsetzung

„Die Dachneigung darf 20° bis 38° betragen.“
entfällt.

- 3.2 Die in der rechtskräftigen Fassung der Erweiterung (2. Änderung) des Bebauungsplanes in Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffene Festsetzung

„Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern (z. B. Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer als Abwandlung von Satteldächern) zu versehen. Die Mindestdachneigung beträgt 20°. Ein Pultdach als Dachform ist nicht zulässig.“
entfällt.

- 3.3 Im gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes sind Dachneigungen von 0° bis 38° zulässig.

Weitere Vorgaben zur Dachform und zur Dachneigung werden für diesen Geltungsbereich nicht getroffen.

- 3.4 Falls ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach (Neigung zwischen 0° und max. 5°) errichtet wird, so darf die zulässige Traufhöhe um bis zu 2,50 m überschritten werden, wobei dann der höchste Punkt des Gebäudes (maximale Gebäudehöhe) diese Höhe nicht überschreiten darf.
Diese maximale Gebäudeoberkante ist einschließlich der Attika (geschlossene, fensterlose wandartige Erhöhung bzw. Aufmauerung der Außenwand über den Dachrand hinaus) zu messen.

4. Gültigkeit sonstiger Festsetzungen für den Geltungsbereich

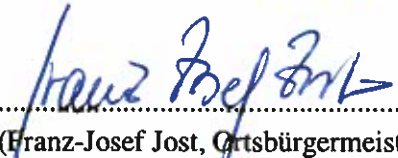
Über die unter Ziffer 3f. aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Hasensprung - Hinter Zeine' in der Fassung seiner rechtskräftigen 1. Änderung und der rechtskräftigen 2. Änderung (Erweiterung) unverändert gültig.

§ 2 Ausfertigung

Die Satzung, bestehend aus dem vorliegenden Satzungstext und der Begründung, stimmt in allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates der Ortsgemeinde Wallhausen überein. Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wallhausen, den 26.02.2021

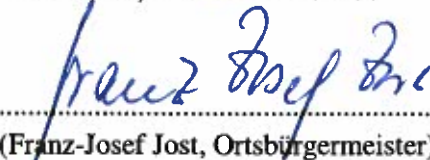

.....
(Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister)



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Rudesheim in Kraft.

Wallhausen, den 26.02.2021


.....
(Franz-Josef Jost, Ortsbürgermeister)



III. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN **(OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)**

1. Radonprognose

Gemäß einem Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland (LGB) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein erhöhtes (40-100 kBq / cbm) mit lokal hohem (über 100 kBq / cbm) Radonpotenzial in und über einzelnen Gesteinshorizonten in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.

Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke \geq 20 cm; sollte dies nicht möglich sein, so ist auf eine gasdichte Ausführung zu achten);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der Aussage des LGB hier vorhandene) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - zusätzlich zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Drainage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten);
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.

Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als

in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschrüzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131/6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen: http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131/9254-0).

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.