VERBANDSGEMEINDE

Langenlonsheim-Stromberg

ORTSGEMEINDE

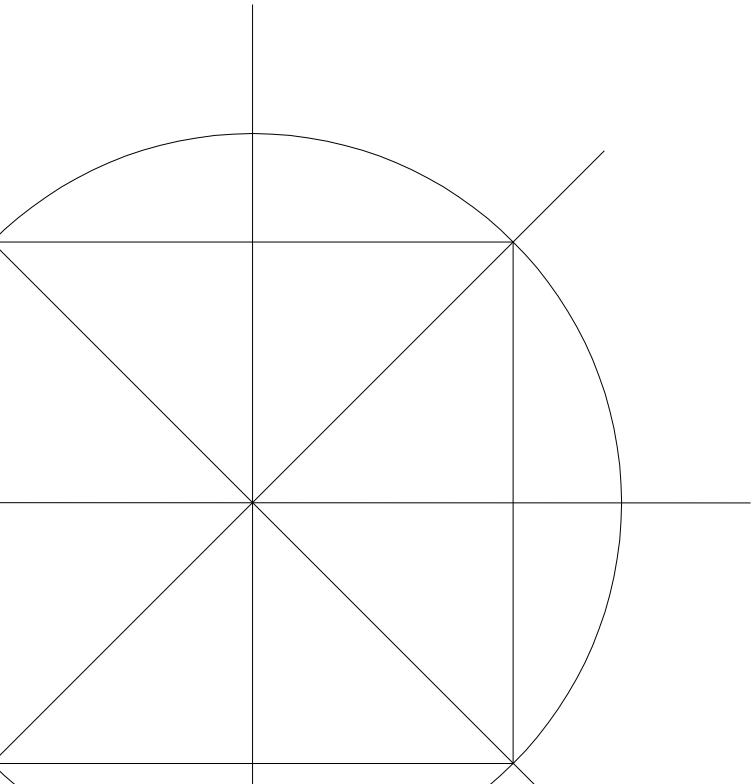
Dorsheim

Bebauungsplan "Burg-Layer-Straße / Bergstraße"

Textliche Festsetzungen

Stand 19.07.2023

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



DILLIG Ingenieure GmbH

Ahornweg 2
55469 Simmern
Telefon 0 67 61 93 09-0 | Fax 0 67 61 93 09-90
Email info@dillig.de | www.dillig.de

Inhalt

A. GESETZESGRUNDLAGEN 3
B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB) 5

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO) 5
B2. MASS der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 5
B3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 5
B4. BAUWEISE und überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO) 5
B5. Gebäudehöhen (§9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO) 6
B6. Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
B7. Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 6
B8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 7
B9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 8

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

C1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 1 LBauO) 9
C2. Gestaltung außerhalb der baulichen Anlagen (§88 (1) Nr. 3 LBauO) 9
C3. Anzahl der Stellplätze (§88 (1) Nr. 8 LBauO) 10

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen 11

D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 11

E. Hinweise 12

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung 12
E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes 13
E3. Löschwasser 13
E4. Hinweis zur Hydrogeologie 14
E5. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten 14
E6. Hinweis zur Anbindung an Telekommunikationsleitungen 14
E7. Radonpotential 14
E8. Bergbau 15
E9. Archäologische Funde 16
E11. Dacheindeckungen 16
E12. Äußere Gestaltung 17
E13. Einsatz von stationären Geräten 17
E14. Grundstücksgrenzen 17
E15. Einsatz von Solarenergie 17
E16. Dachbegrünungen 18
E17. Beteiligungen in späteren Vollzugsebenen 18

E18. Rodungszeiträume 18

A. GESETZESGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung

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

PlanZV - Planzeichenverordnung

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

LBauO - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

LNatSchG - Landesnaturschutzgesetz

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

DSchG - Denkmalschutzgesetz

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

BImSchG - Bundesimmissionschutzgesetz

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

BBodSchG Bundes - Bodenschutzgesetz

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

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

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

LStrG - Landesstraßengesetz

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

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

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

LWG - Landeswassergesetz

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

GemO - Gemeindeordnung

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

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

B1. ART der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

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

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

Zahl der Vollgeschosse
zwei

Grundflächenzahl
WA1: 0,4; die max. Überschreitung nach §19, Abs. 4, Satz 2+3 BauNVO beträgt 50 %.

WA2: Innerhalb des WA2 dürfen maximal drei Einzelhäuser mit einer jeweiligen Grundfläche von maximal 270 m² errichtet werden. In jedem der drei dargestellten Baufenster innerhalb des WA2 darf jeweils eines dieser Einzelhäuser errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 1.008 m² nicht überschreiten.

Geschossflächenzahl
0,6

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

WA 1: „Zwei“ je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte.

WA 2: „Sechs“ je Einzelhaus

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

Bauweise
Offene Bauweise, Einzelbaukörper dürfen eine Länge von maximal 25 m aufweisen.

WA 1: Einzelhäuser + Doppelhäuser;

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

WA 2: Einzelhäuser

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

B5. ~~**Höhenlage der Baukörper**~~**Gebäudehöhen** (§9 Abs. Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16,18 BauNVO)

WA1: **Traufhöhe bis 4,60 m**: Bei Traufhöhe bis 4,60 m ist eine Gebäudehöhe bis max. 10,50 m zulässig.

Traufhöhe größer 4,60- 7,00 m: Bei Traufhöhen > 4,60 m - 7,00m ist eine Gebäudehöhe bis max. 8,50 m zulässig. Traufhöhen über 7,00 m sind nicht zulässig.

Zwerchhäuser: Zwerchhäuser sind bis zu einer Traufhöhe von 7,00 m zulässig.

Höhenbezugspunkt an der Erschließungsstraße: Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Deckenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraßen In der Straßenmittelachse, in Höhe über NN, ~~in~~ lotrecht zur~~der~~ Mitte der betreffenden straßenseitigen Gebäudefront. Die Deckenhöhen sind vor Baubeginn vermessungstechnisch zu ermitteln.

Höhenbezugspunkt Traufhöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Außenkante der äußeren Dachhaut.

Höhenbezugspunkt Firsthöhe/Gebäudehöhe: Gemessen vom Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße bis zum First (Oberkante der äußeren Dachhaut an der Firstlinie).

WA2: Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung dargestellt.

B6. **Flächen für Stellplätze, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) muss ein Stauraum von min. 5 m geschaffen werden. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) wird dabei nicht als Stellplatz im Sinne der LBauO anerkannt.

Der allseitige Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Wirtschaftswegen muss min. 1,00 m betragen.

Flächen für Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B7. **Flächen für Nebenanlagen** (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn z.B.

- durch die schallabschirmende Wirkung bestehender Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Schallschutzwände) oder
- an den lärmabgewandten Fassaden

Lärmpegelbereiche einer geringeren Stufe (z.B. Lärmpegelbereich II anstatt III) nachweislich erreicht werden.

Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (R'w,ges) des Außenbauteils in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume1) und Ähnliches
< 55	Lärmpegelbereich I	35	30	-
> 55 bis < 60	Lärmpegelbereich II	35	30	30
> 60 bis < 65	Lärmpegelbereich III	40	35	30
> 65 bis < 70	Lärmpegelbereich IV	45	40	35
> 70 bis < 75	Lärmpegelbereich V	50	45	40
> 75 bis < 80	Lärmpegelbereich VI	2)	50	45
> 80	Lärmpegelbereich VII	2)	2)	50

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

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

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

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

Schlafräume

Im Plangebiet müssen zukünftige Schlafräume mit Lüftungssystemen ausgestattet werden, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten.

Es ist zu empfehlen, Fenster von Schlafräumen (Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, etc.) ausschließlich an den verkehrsabgewandten Gebäudeseiten (Südseite) anzuordnen.

Falls dies nicht realisierbar ist, sind die Schlafräume mit Lüftungssystemen auszustatten, um im Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel von 30 dB (A) im Rauminneren nicht zu überschreiten. Die Fenster selbst können öffenbar sein.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume und Außenbereiche (Terrasen, Loggien, Balkone) sind vornehmlich auf der geräuschabgewandten Seite (in desem Fall die A61) anzuordnen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB verminderter Außenpegel und damit eine Lärmpegelbereichsstufe niedriger angesetzt werden.

B9. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L1: Das Leitungsrecht auf dem Flurstück Flur 9 Nr. 68 umfasst die Rechte des zuständigen Versorgungsträgers „Verwaltungsstelle Kommunaler Betrieb“, unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Nicht zulässig sind auf diesen Flächen jede Art der Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern.

GFL1: Die Trasse GFL1 umfasst Geh- und Fahrrechte des Eigentümers des Flurstück 2/1 , Flur 5 um die Erschließung des Grundstücks zu ermöglichen.

Weiterhin umfasst die Trasse das Leitungsrecht des zuständigen Versorgungsträgers „Verwaltungsstelle Kommunaler Betrieb“, unterirdischen Leitungen zu unterhalten und zu verlegen. Nicht zulässig sind auf diesen Flächen jede Art der Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzung mit Tiefwurzlern. Die Herstellung einer Zufahrt aus Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien ist zulässig.

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

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

Dachformen
Geneigte Dächer. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,50 m betragen.

Zwerchaufbauten sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig.

Dachneigung
15 - 45°

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

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

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen
Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Einfriedungen
Einfriedungen dürfen auf den Grundstücksgrenzen erfolgen, an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsanlagen sind allerdings lediglich Einfriedung bis zu einer Höhe 1,20 m zugelassen.

Folgende Arten der Einfriedungen sind zulässig:

- Geschlossene und Offene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1,80 m. An der Unterseite der Einfriedungen muss ein Freiraum von 10 cm eingehalten werden, um die Migration von Kleinsäugern durch das Plangebiet weiterhin zu gewährleisten.
- Lebende Einfriedungen.
- Nicht hinterfüllte Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m.
- Kombinierte Einfriedungen aus nicht hinterfüllten Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 ~~Stützmauern~~ und Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,80 m. Zwischen der Mauer und dem Zaun muss ein Freiraum von 10 cm eingehalten werden, um die Migration von Kleinsäugern durch das Plangebiet weiterhin zu gewährleisten.
- Hinterfüllte Stützmauern bis zu 2,00 m Höhe (sh. Aufschüttungen und Stützmauern)

Aufschüttungen und Stützmauern
Für Aufschüttungen werden talseitige Böschungen auf eine maximale Böschungsneigung von 1:2 und ~~nicht als Einfriedung genutzte~~ Stützmauern auf max. 2,00 m Höhe begrenzt. Zwischen hintereinander aufgestellten Stützmauern ist ein Versatz von 1,00 m einzuhalten, welcher begrünt werden kann. Bezugshöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

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

Gastanks
Oberirdische Gastanks sind ausgeschlossen.

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

Die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß §47 LBauO werden in Anlehnung an die Satzung der Ortsgemeinde Dorsheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze vom 12.04.2016 wie folgt festgesetzt:

Freistehende Einfamilienwohnhäuser:
- 2 Stellplätze

Doppelhäuser/ Reihenhäuser:
- 2 Stellplätze je Haushälfte/ Haus

Einliegerwohnungen
- 1 zusätzlicher Stellplatz je Einliegerwohnung bis 30 m²
- 2 zusätzliche Stellplätze je Einliegerwohnung über 30 m²

Mehrfamilienwohnhäuser:
- 2 Stellplätze je Wohnung

D. Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen

D1. Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

A1, Baumpflanzung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**:**
Je angefangener 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm oder sonst. Laubgehölz zu pflanzen, mindestens ein Baum ist im Vorgarten zu pflanzen (sh. Pflanzliste Bäume).

A2, Unzulässigkeit von Steingärten, Versiegelung der Grundstücksfläche, Umgang mit Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**:**
Das Anlegen von Steingärten innerhalb der Vorgartenflächen ist nur bis zu 25 % der Vorgartenfläche zulässig. Als Vorgartenfläche wird der Freiraum der gesamten Grundstücksbreite zwischen der Gebäudefront und der jeweils angrenzenden Straße definiert. Eine weitere Versiegelung der Vorgärten ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und der Hauszugänge zulässig. Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten.

Nach dem Abschieben der Grasnarbe ist der Oberboden getrennt zu lagern und für landwirtschaftliche oder eine gärtnerische Nutzung vorzuhalten. Böschungen sollten immer begrünt werden. Bei einer geringen Böschungsneigung sind in der Regel kostenaufwändige Befestigungen nicht erforderlich. Offene Böden sind während der Baumaßnahme vor Verschmutzung und Erosion zu schützen.

A3, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Für die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission zu verwenden. Geeignet sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit maximal 3.000 Kelvin. Die verwendeten Lampen müssen ein Abstrahlen zur Seite und nach oben vermeiden und ein geschlossenes Gehäuse aufweisen. Wenn möglich ist eine nächtliche Reduzierung der Leuchtstärke vorzunehmen und/oder Bewegungsmeldern zu verwenden.

A4, Ökologische Baubegleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Im Rahmen der Rodungen innerhalb des WA2 und beim Rückbau vorhandener Bauwerke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Pflanzlisten:

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, 2 xv Stammumfang 10-12 cm			
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Ulmus carpinifolia	Feldulme
Populus alba	Silberpappel	Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus petraea	Traubeneiche		

Bäume II. Ordnung (Heister, 2 xv, 250 - 300 cm hoch)			
Acer camprestre	Feldahorn	Prunus avium	Wildkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pyrus pyraster	Birne
Betula verrucosa	Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Wildapfel		

E. Hinweise

E1. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

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

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

Zwischenzeitlich durchgeführte Baugrundgutachten zeigen allerdings, dass der Boden innerhalb des Plangebietes nur bedingtdurchlässig ist und die Realisierbarkeit von Versickerungsanlagen daher in Frage zu stellen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser aus befestigten Flächen und aus der Dachentwässerung ist daher in auf dem Grundstück gelegene ~~ist in auf dem Grundstück gelegene Rückhalte- und Sickermulden oder~~ Rückhaltezisternen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Rückhaltung muss mindestens 50 l je Quadratmeter überbauter Grundfläche betragen.

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

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerungen) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

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

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

Bei einer Behandlung des Oberflächenwassers in Retentionszisternen ist durch die Grundstückseigentümer zu prüfen, ob bestehende Einleiterlaubnisse angepasst werden müssen.

Versickerungsflächen stellen nach § 9 WHG Benutzungen dar und bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. § 19 LWG.

Können bei Maßnahmen mit abflussrelevanten Auswirkungen Beeinträchtigungen der Wasserführung weder vermieden noch als unerheblich eingestuft werden, so sind sie im zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme auszugleichen (s. § 28 Landeswassergesetz LWG).

E2. Drainagewasser innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes

Drainagewasser darf nicht in Schmutz- und Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Bei Bau eines Kellers wird empfohlen, möglicherweise anfallendes Drainagewasser am Gebäude zu sammeln, abzupumpen und auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Alternativ kann auch ein wasserdichter Keller gebaut werden.

E3. Löschwasser

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

E4. Hinweis zur Hydrogeologie

Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen Gesteine des Unterdevon. Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend oder der der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, besteht aus hydrogeologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten. Für Erdwärmebohrungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung zu beantragen.

E5. Schutz der Elektroversorgung bei Erdarbeiten

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Die auf dem Grundstück befindlichen Stromversorgungsleitungen sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an Leitungen werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

E6. Hinweis zur Anbindung an Telekommunikationsleitungen

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes, mit ca. 1,5 m langen Technikrohren erschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Hierüber besteht die Möglichkeit einer späteren Anbindung an. Telekommunikationsleitungen Die auf dem Grundstück befindlichen Technikrohre sind unentgeltlich zu dulden. Überprüfungen und Arbeiten an den Rohren werden dem Netzbetreiber oder von ihm beauftragten Unternehmen jederzeit gestattet. Mit Bauarbeiten im Näherungsbereich der Technikrohre darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

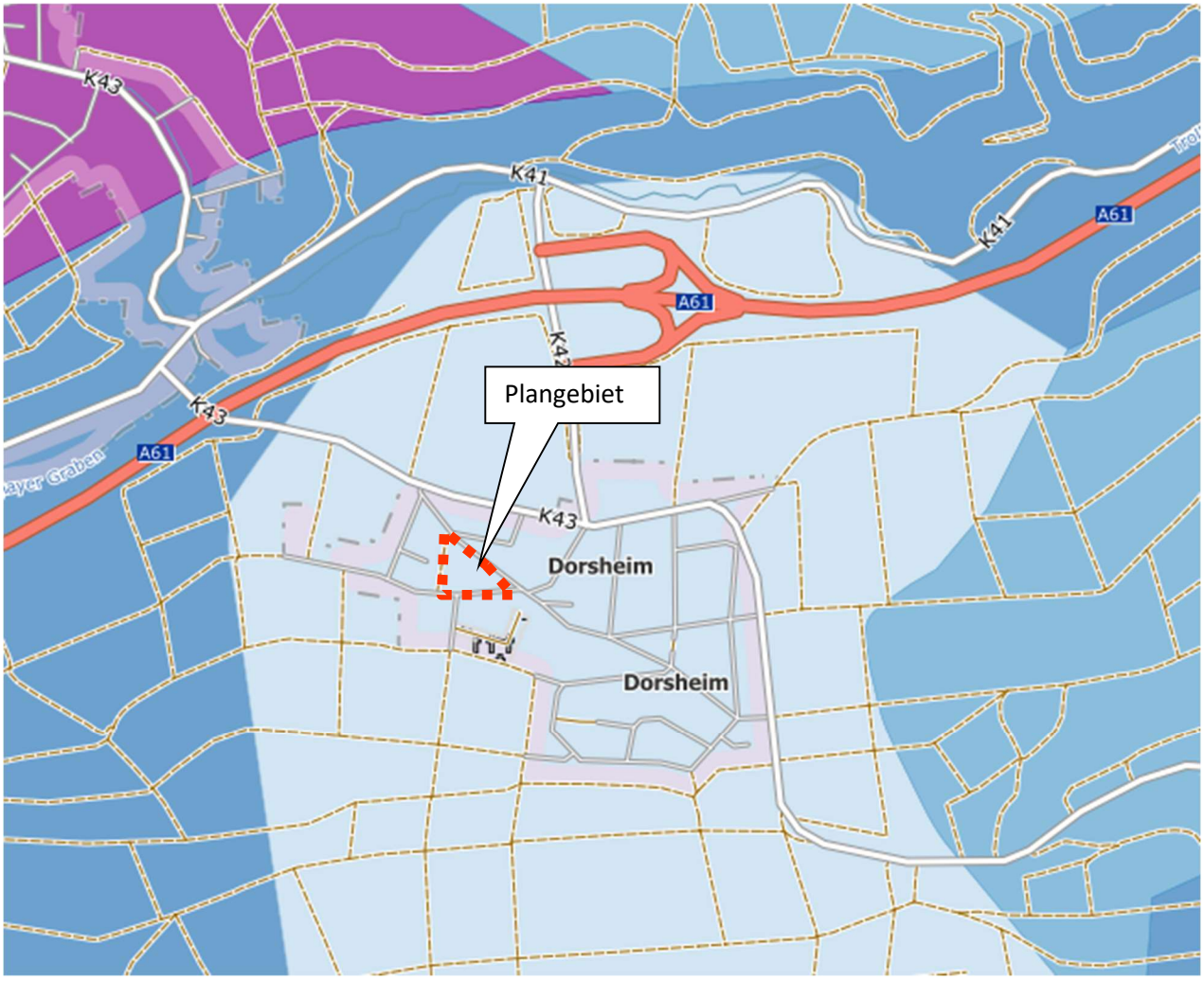
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft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

E7. Radonpotential

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem niedriges bis mäßiges Radonpotential prognostiziert wurde. Aus den Informationen des Landesamtes kann entnommen werden, dass selbst ein hohes Radonpotential in der Außenluft kein Ausschlusskriterium für die Ausweisung von Bauland darstellen würde, da durch bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst Radon in der Raumluft gemindert und die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet werden kann. Auf weiterführende

Informationen zum Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen wird hingewiesen, die beim Landesamt für Umwelt, Rheinland-Pfalz, unter folgender Adresse abgerufen werden können:

https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/radon-informationsstelle/



Geologische Radonkarte LFU RLP

E8. Bergbau

Die Planfläche wird von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld „Kons. Leocadia“ überdeckt. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1 in 40549 Düsseldorf aufrechterhalten.

Des Weiteren liegt die Fläche im Bereich des auf Kupfer verliehenen bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Friedrich Wilhelm“. Aktuelle Kenntnisse über die letzte Eigentümerin liegen nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ liegen dem Landesamt für Geologie und Bergbau keine Dokumentationen vor.

Grundsätzlich wird bei Neubauvorhaben eine objektbezogene Baugrunduntersuchung bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers empfohlen. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und 2, sind zu beachten.

E9. Archäologische Funde

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

E10. Hinweis zur Blendwirkung von Solaranlagen gegenüber dem fließenden Verkehr

Für Solaranlagen an und auf Gebäuden sowie im Plangebiet ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der das Plangebiet umgebenden klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Seitens des Vorhabenträgers sind entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

E11. Dacheindeckungen

Landschafts- und regionsbedingt sollten für die Dacheindeckung Grautöne in der Farbskala RAL 7000 – 7048 oder Brauntöne in der RAL-Farbskala Nr. 8014-8029 verwendet werden. Eine Dacheindeckung mit Trapezblechen wird nicht empfohlen.

E12. Äußere Gestaltung

Landschafts- und regionsbedingt sollten bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude keine hochglänzende Metall- oder Kunststoffteil verwendet werden. Es sollen natürliche und ortstypische Materialien wie Putz, Fachwerk, Holz, Naturstein, Verkleidungen mit Schiefer, Klinker oder mattem Metall verwendet werden.

E13. Einsatz von stationären Geräten

Geräte wie Klima- Kühl- und Lüftungsgeräte. Luft-Wärme Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke dürfen sind Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 BImSchG und sind entsprechend § 22 Abs. 1 BImSchG so zu errichtet und zu betrieben, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Beim Nachweis der Zulässigkeit, z.B. im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ des LAI vom 28.08.2013 heranzuziehen. Dort sind die zulässigen Schalleistungspegel in Abhängigkeit der Abstände zur Nachbarbebauung dargestellt.

Weiterhin ist der Einsatz eines solchen Gerätes nur zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete, insbesondere zur Nachtzeit (40db(A)), vor der Errichtung bzw. der Inbetriebnahme nachgewiesen wird.

E14. Grundstücksgrenzen

Bei den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen handelt es sich um Beispiele. Sie sind nicht materieller Bestandteil des Bauleitverfahrens.

E15. Einsatz von Solarenergie

Es wird empfohlen Gebäudehauptfassaden in südliche Richtung anzuordnen und eine Firstrichtung von West-Ost anzustreben. Dies ermöglicht einen höheren passiven Solargewinn und eine optimale Ausrichtung für Photovoltaikenergie auf geneigten Dächern. Dachneigungen von etwa 40° sind optimal für die Installation von Photovoltaikanlagen geeignet.

E16. Dachbegrünungen

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° dauerhaft mit einer Dachbegrünung anzulegen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke hat 8 cm zu betragen. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt ist vorzugsweise eine extensive Dachbegrünung vorzusehe.

Die Dachbegrünung kann in Kombination mit Rückhaltung von Niederschlagswasser und Photovoltaik vorgesehen werden. Es sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu verwenden.

Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen, Carports, usw. mit einem Neigungswinkel von bis zu 35° können unter Berücksichtigung technischer Anlagen ebenfalls als Grün- und Retentionsdächer angelegt werden.

E17. Beteiligungen in späteren Vollzugsebenen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Zulassungsverfahren weitere Behörden zu beteiligen sind, deren Anregungen und Belange möglicherweise keine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren finden.

E18. Rodungszeiträume

Rodungen dürfen lediglich in den gesetzlich vorgesehenen Rodungszeiträumen nach § 39 BNatSchG zwischen Oktober und Februar stattfinden.

Simmern, den 19.07.2023 Dorsheim, den _____

_____ _____

Dipl.-Ing. Johannes Dillig Marlene Hölz

DILLIG Ingenieure GmbH Ortsbürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des OrtsgemeinderatesDorsheim war, übereinstimmt.

Dorsheim, den _____ _____

Marlene Hölz

Ortsbürgermeisterin