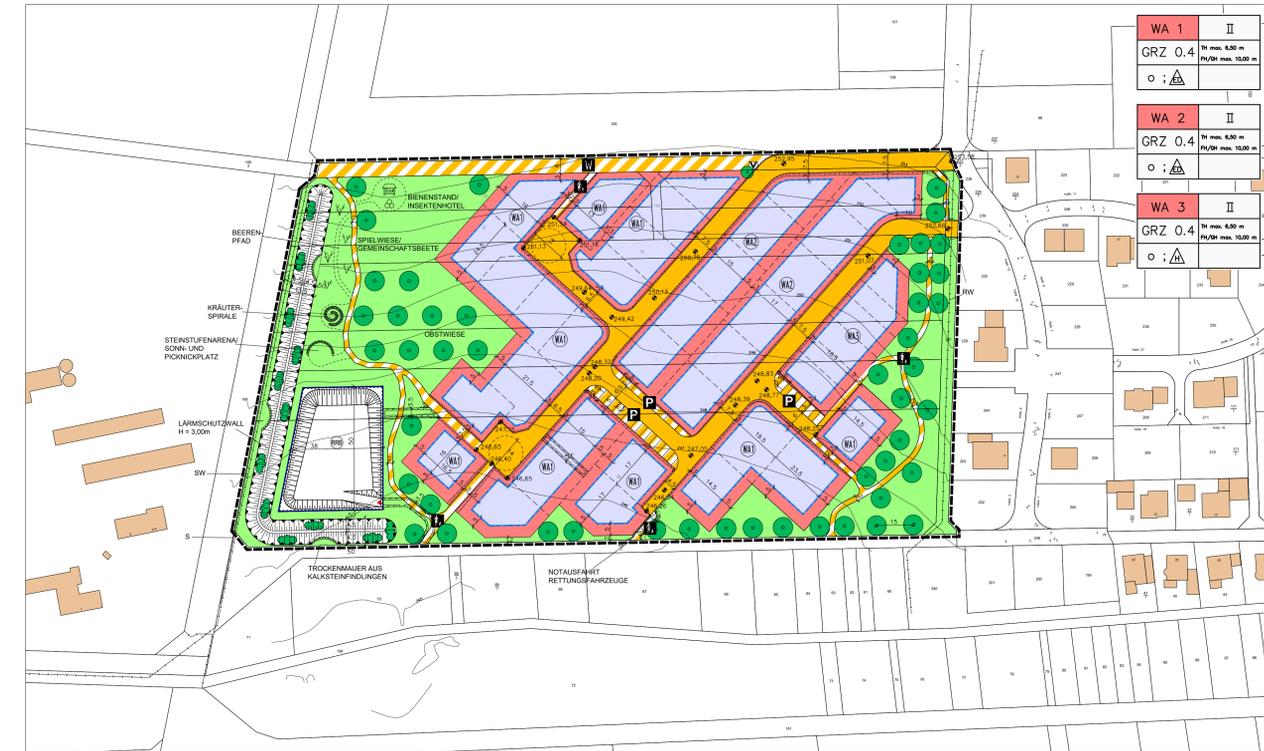


ORTSGEMEINDE ERBES-BÜDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "EICHERWALD-OST - 2. BAUABSCHNITT"



Rechtsgrundlagen	BauGB	BauNVO	PlanzV 90	GemO	LBauD	BNatSchG	LNatSchG	DSchG	LNRO	LStrG	FStrG																		
Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. IS. 3634 03.11.17	BGBI. IS. 1728 08.08.20	BauNVO	BGBI. IS. 3786 21.11.17	BauNVO	BGBI. IS. 58 18.12.90	BGBI. IS. 1577 04.03.20	GemO	GVB1. S. 153 31.01.94	GVB1. S. 287 26.06.20	LBauD	GVB1. S. 365 24.11.98	BNatSchG	BGBI. IS. 2542 29.07.09	BGBI. IS. 1328 04.03.20	LNatSchG	GVB1. S. 112 18.06.19	DSchG	GVB1. S. 159 23.03.78	LNRO	GVB1. S. 198 15.06.70	LStrG	GVB1. S. 209 21.07.03	FStrG	GVB1. S. 273 10.08.77	GVB1. S. 21 02.03.17	FStrG	BGBI. IS. 1206 28.06.07	BGBI. IS. 433 03.03.20

Sonstige Planzeichen	Beschreibung
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
[Symbol]	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
[Symbol]	Regenrückhaltebecken
[Symbol]	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
[Symbol]	Anpflanzen: Bäume
[Symbol]	Anpflanzen: Sträucher
[Symbol]	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
[Symbol]	Aufschüttung
[Symbol]	Abgrabung
[Symbol]	Höhenbezugspunkt Straßenmitte oder -rand: mÜNN

Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft)
Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
FH 6,50 Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe über Bezugspunkt
TH 10,00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
GH 10,00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Gebäuhöhe über Bezugspunkt

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Hausgruppen zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Gehweg
Wirtschaftsweg

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
unterirdisch
Regenwasserkanal
Schmutzwasserkanal
Strom

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)
Aufschüttung
Abgrabung
Höhenbezugspunkt Straßenmitte oder -rand: mÜNN

Textliche Festsetzungen:
- Stand 04-2021 -
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO)
1.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ((WA 1, WA 2 und WA 3) ausgewiesen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in WA 1, WA 2 und WA 3 die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell unzulässig sind und damit Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 20 BauNVO)
1.2.1 Die Grundflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.
Die Grundflächenzahl wird im WA 3 mit 0,4 festgesetzt, die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
1.2.2 Im WA 1, WA 2 und WA 3 werden als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie zwischen aufstehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut bei Schrägdach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach, 6,50 m festgesetzt. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufnennlinie den Bezugspunkt.
Die Festsetzung gilt auch für zurückgesetzte Gebäudeteile und Zwerchhäuser.
1.2.3 Im WA 1, WA 2 und WA 3 werden als Höchstgrenze der Firsthöhe (höchste Dachkante), gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Höhenbezugspunkt bis zur Firsthöhe, 10,00 m festgesetzt.
1.2.4 Die unteren Bezugspunkte für die zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe und der First- oder Gebäudehöhe in den WA ergeben sich durch Interpolation zwischen den im Plan eingetragenen Höhenpunkten in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Gebäudefront. Für Grundstücke, die an Werbereiche oder Stichstraßen angrenzen, gelten die dort eingetragenen Höhen am Straßenrand.
1.2.5 Sofern das oberste Geschoss als Stoffgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und dessen Höhe in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände des Stoffgeschosses müssen alleseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Eine Gebäudehöhe von 10,00 m darf nicht überschritten werden.

1.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 o und b BauGB)
Scharnsteine, Antennen und sonstige Signalempfangsanlagen dürfen den First des Hauptgebäudes auf einem Grundstück um maximal 2,00 m überschreiten.
1.2.4 Die unteren Bezugspunkte für die zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe und der First- oder Gebäudehöhe in den WA ergeben sich durch Interpolation zwischen den im Plan eingetragenen Höhenpunkten in der Straßenmitte in Höhe der Mitte der Gebäudefront. Für Grundstücke, die an Werbereiche oder Stichstraßen angrenzen, gelten die dort eingetragenen Höhen am Straßenrand.
1.2.5 Sofern das oberste Geschoss als Stoffgeschoss ausgebildet werden soll, darf dessen Geschossfläche zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und dessen Höhe in Bezug auf die Oberkante der Decke des darunterliegenden Geschosses 3,50 m nicht überschreiten. Die Außenwände des Stoffgeschosses müssen alleseitig um mindestens 1,0 m hinter die Außenwände des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Eine Gebäudehöhe von 10,00 m darf nicht überschritten werden.

1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

1.5 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
1.5.1 Das auf den privaten Grundstücksflächen sowie den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird im gesamten Geltungsbereich an die neu zu verlegende Oberflächenwasserkanalisation, die in ein Rückhaltebecken südöstlich des Baugbietes mündet, angeschlossen. Die Entbörung und der Nährüberlauf dieses Beckens erfolgt in den südlich mittbar angrenzenden Moosbach. Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken anzulegen und zu begrünen.
1.5.2 Die Fläche für die Oberflächenwasserrückhaltung ist mit einer geeigneten Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
1.6.1 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und zu erhalten.
1.6.2 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen (Gebietsgrün und Ortsrandgestaltung) sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und generell zu pflegen und zu erhalten.
1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie §§ 16 Abs. 2 BnatSchG und § 8 LNatSchG)
1.7.1 Die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht versiegelt werden. Der Anteil nicht versiegelter Flächen muss mindestens 20 % betragen.
1.7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsprägnant zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche sind ein großblättriger Laubbau oder Obstbaumstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.
1.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in WA 1, WA 2 und im Bereich der öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Abwasser Rheinhessen/Verbandsgemeinschaftwerke Alzey-Land zu belasten. Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher baulichen Nutzung frei zu halten. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m zur Leitungsachse bzw. zur Fahrweglinie einzuhalten.
1.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 o und b BauGB)
1.9.1 Die für Anpflanzungen ausgewiesenen Flächen und die Standorte von Einzelgehölzen sind unter Beachtung der vorgeschriebenen Abstände von Grenzen und Leitungen zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
1.9.2 Für Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:
A: Einzelbaum:
I. Ordnung (Quercus robur) (Ulmus minor) (Acer platanoides) (Tilia cordata) (Fraxinus excelsior)
II. Ordnung (Acer campestre) (Betula pendula) (Sorbus aria) (Sorbus torminalis)
B: Sträucher:
Schlehoborn (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna) Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea) Hundrose (Rosa canina) Haselnuss (Corylus avellana) Pfaffenhütchen (Eunonymus europaea) Schwarzer Halender (Sambucus nigra) Liguster (Ligustrum vulgare) Viburnum (Viburnum opulus) Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Weichweidkirsche (Prunus mahaleb)
C: Hochstämmige Obstbäume:
Süßkirsche (Prunus avium) alte heimische Sorten (Malus domestica), alte heimische Sorten (Pyrus communis), alte heimische Sorten (Prunus domestica), alte heimische Sorten (Sorbus domestica) (Juglans regia) oder Wildobstgehölze

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

1.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Die zur Herstellung der Verkehrsanlagen erforderlichen Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in der Planzeichnung dargestellt. Die entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von max. 1 : 1,5 anzulegen.
Die Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Rückensätze oder Fundament für Stützmauer) mit bis zu 0,50 m Höhe und 0,30 m Tiefe der Verkehrsanlagen ein. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzuschließen.

2 Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 88 Abs. 1 und 6 LBauO)
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
2.1.1 Dachgestaltung
Reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Bei Flachdächern ist die Aufständigkeit von Solarmodulen bis 2,00 m Höhe zulässig.
Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchhäuser) dürfen nicht breiter als 1/3 der Traufhöhe sein.
Pultdächer und geneigener verzette Pultdächer sind nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:
- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer muss gleich sein.
2.1.2 Fassadengestaltung
Unzulässig ist die Verwendung von blendenden Materialien. Bei einem Anstrich der Außenwände dürfen zur Flächenhaftung und überwiegender Farbgestaltung nur gedeckte Farben verwendet werden.
2.1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der eigentlichen Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von 1,0 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen, die an Gebäuden angebracht werden, dürfen die Traufkante des Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen, die unabhängig vom Gebäude errichtet werden, dürfen eine max. Höhe bezogen auf das umliegende Gelände von 2,0 m nicht überschreiten.

2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)
2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugraben. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
2.2.2 Gestaltung ungebauter Flächen (l. v. m. Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstige Anpflanzungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25o BauGB)
Die ungebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern nicht als Stellplatzfläche, Zugang / Zufahrt, Terrassen o. ä. zulässigerweise genutzt, begrünt gärtnerisch anzulegen. Versteigerungen / Teilversteigerungen in Form von Kies- / oder Schottergärten, insbesondere sofern auf Fallunterlage, sind unzulässig.
2.2.3 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßengrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

3 Hinweise ohne Festsetzungscharakter
3.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVB1. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVB1. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3.2 Punkt 3.1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GfKE.
3.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktor Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
3.4 Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
3.5 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleifen und zu sichern. Anfallender Erdhaush, sofern abfallförmlich und bedeckbar, soll im Baugbiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.
3.6 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
3.7 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser wird im gesamten Geltungsbereich zum zentralen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Eine zusätzliche Herstellung von vorgeschalteten Zisternen für eine Wiederverwendung des Oberflächenwassers ist möglich.
Nach Vorgabe der SGD Süd dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Blei) zur Dachabdeckung verwendet werden. Kleinflächig, bzw. zur Abdeckung von Dachkehlen etc., können diese allerdings verwendet werden.
3.8 Zum Schutz vor Verwitterung ist es u. U. erforderlich, die Unterkerkerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.6 Radonbelastung in der Bodenluft
Gemäß der Kartendarstellung Radonpotenzial des Landesamtes für Geologie und Bergbau (© 2013, LGB-RLP) liegt das Plangebiet in einer Region, in der ein lokal hohes (>100 kBq/cdm) Radonpotenzial in der Bodenluft festgelegt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann.
Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz 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 Lungenerkrankungen. Es wird daher eine Radonmessung in der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/cdm) festgestellt werden, wird geraten, bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern; hierzu zählen insbesondere:
- Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührenden Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radonstichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915
- Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke > 15 cm)
- Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radonstichten Materialien
- Abdichten von Kellerlöchern
- Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel u. ä. von außen sowie
- häufiges intensives Lüften.
Grundsätzlich sind zum Schutz gegen Radon in der Bodenluft eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte zu empfehlen. Bei stürkeren Konzentrationen werden darüber hinaus ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Walm- und Außenbalken im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.
Weitere Informationen sind u.a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Infothek des Bundesamtes für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (Openheim) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mopservers.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erleueuerungen.pdf

3.7 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.8 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.9 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.10 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.11 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.12 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.13 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.14 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.15 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.16 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.17 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig), jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BnatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zuluftschächte zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven Jahreszeit" (z. B. Biologie o. ä.) der Tötungsbestand auf jeden Fall auszuschließen.
3.11 Im Plangebiet sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen installiert werden.

3.18 Radonbelastung in der Bodenluft
Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnatSchG dürfen in der "Schoenzeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen.
Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BnatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bäume bzw. hierzu zwing