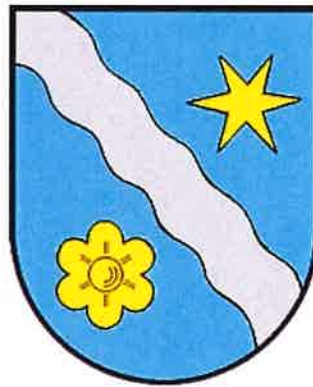


Ortsgemeinde Offenbach-Hundheim



1. Änderung zur teilräumlichen Neufassung des Bebauungsplanes „Auf´m Kreuz“, 2. Neufassung mit Erweiterung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

Verfahren gem. § 13a BauGB

Projekt 1008/ Stand: Juni 2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	5
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	5
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)	5
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	5
1.2.2	Geschossflächenzahl (gem. §§ 17 BauNVO)	5
1.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	5
1.2.4	Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)	5
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	6
1.3.1	Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)	6
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	6
1.3.3	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	6
1.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	7
1.5	Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)	7
1.6	Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)	7
1.7	Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	7
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	7
1.9	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	8
2	Pflanzempfehlungslisten	9
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)	10
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)	10
3.1.1	Dachaufbauten	10
3.1.2	Gestaltung der Vorgärten	10
3.1.3	Einfriedungen	10

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. März 2020 (BGBl. I S. 433) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets wird auf 0,4 festgesetzt.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der zuvor genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17 BauNVO)

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf 0,8 festgesetzt.

1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt.

1.2.4 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenachse) gemessen in der Gebäudemitte.

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind den Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Traufhöhe

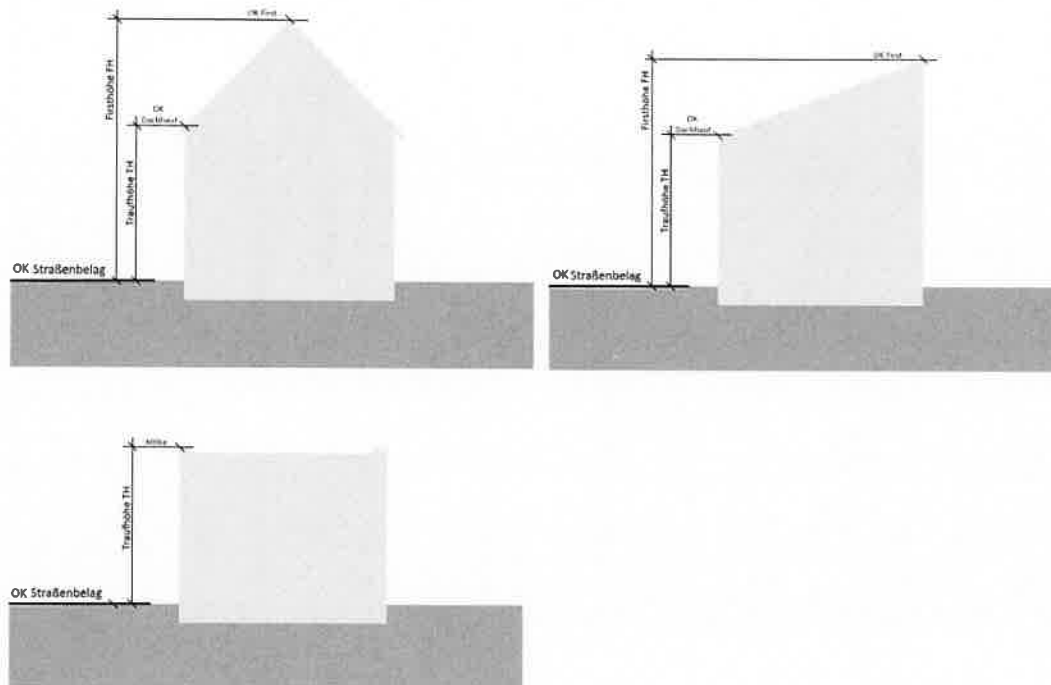
Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Wandkonstruktion und der Oberkante Dachhaut

(Ziegel) und dem Bezugspunkt. Dies ist bei Pultdächern die Höhe der Außenwand auf der niedrigeren Seite und bei Flachdächern die Höhe der Außenwand mit Attika.

Gebäudehöhe

Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Firsthöhe) gemessen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten, technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden

Systemskizzen



1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung sind einzuhalten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 1,5m Tiefe zulässig.

Auf die Bestimmungen des § 248 BauGB (Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie) wird hingewiesen.

1.3.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Hierbei weist die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Nutzungen Fußweg auf.

1.5 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 13 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer Zufahrt einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.6 Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zuwegungen und Standplätze für Müllbehälter.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur bis zu einer Grundfläche von max. 15 m² und einer Höhe von max. 3,00 Metern zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bzgl. der Genehmigungspflicht sind zu beachten.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Nicht überdachte Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrassen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.

Pro Hausgrundstück ist mindestens ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch einen gleichwertigen Baum zu ersetzen.

Pflanzenauswahl

Die in den Pflanzenlisten genannten Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten. Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Für Einsaaten resp. Gehölzpflanzungen ist vorzugsweise autochthones Saat-/ Pflanzgut zu verwenden (gebieteigene Herkunft).

Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranbau in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen.

Öffentliche Grünfläche ÖG1

Innerhalb des Bereichs ÖG1 an der nördlichen Grenze des Plangebietes ist eine Baumreihe, bestehend aus hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche ÖG2

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG2 ist ein mindestens dreireihiger Heckenstreifen aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung im Rastermaß 1,5m x 1,5m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Öffentliche Grünfläche ÖG3

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG3 ist ein Spielplatz zulässig.

1.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft umfasst das durch Rechtsverordnung verbindlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Glan.

In diesem Bereich sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

2 Pflanzempfehlungslisten

Liste 1: Bäume und Sträucher zur Bepflanzung der privaten Freiflächen

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Quercus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundsrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 12 - 14 cm, 3 x v.	mind. Heister, 2x v., 100-125 cm h	mind. Sträucher Normalware, 80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten

Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet

Apfel:

Ontarioapfel
 Schöner aus Boskop
 Roter aus Boskop
 Gravensteiner

Birnen:

Clapps Liebling
 Köstliche aus Charneux
 Alexander Lucas
 Pastorenbirne

Kirsche:

Büttners Rote Knorpelkirsche
 Große schwarze Knorpelkirsche
 Hedelfinger Riesenkirsche
 Schneiders Späte Knorpelkirsche

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

3.1.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen im Dachgeschoss (z.B. Dachgauben und gegengelegte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche unterordnen.

3.1.2 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der straßenzugewandten Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Abgedeckte Bodenflächen mit Steinen, Vlies, Folie oder ähnlichen Materialien als Gestaltungsmaßnahme oder zur Vorbeugung von Beikräutern zählen nicht zu den gärtnerisch anzulegenden Flächen und sind nicht zulässig.

3.1.3 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum, zwischen straßenzugewandter Baugrenze und Straße, sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas sowie sonstigen Kunststoffen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Nachrichtliche Darstellung

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG (siehe Teilplan A Planzeichnung). Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 WHG Gefahrenkarten (HQ 100 oder HQ extrem) zu beachten sind.

Die Hauptüberschwemmungsgebiete bei HQ 100 und HQ extrem sind fast identisch und befinden sich entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets sowie innerhalb im Norden.

Hierzu ist folgender Hinweis gem. § 78b WHG zu beachten: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem ist eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise unter Anerkennung der allgemein anerkannten Regeln und Techniken anzuwenden.

Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet wird auf die Sorgfaltspflicht gemäß § 5 Abs. 2 WHG verwiesen.

Kennzeichnung

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Radonbelastung in der Bodenluft untersucht.¹

Die Böden waren während der Radonmessung trocken bis erdfeucht. Regenfälle während der Radonmessung hatten zu keiner tiefergreifenden Durchfeuchtung der Böden geführt. Die über einen Zeitraum von 16 Tagen gemessenen mittleren Radon-222-Aktivitätskonzentrationen liegen in einem weiten Wertebereich von moderaten bis hohen Aktivitätskonzentrationsbereich zwischen 19,7 kBq/m³ ±10% bis 106,9 kBq/m³ ±10% (2sigma). Für die Bauvorhaben auf der Untersuchungsfläche werden Radonpräventionsmaßnahmen der RVK II empfohlen.

Präventivmaßnahmen in einen Radonvorsorgebiet RVK II umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke: ≥ 20 cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfugen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
3. Abdichtung von Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen. Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten, freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch die Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können Sie unsachgemäß abgedicht, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um

¹ Geo Consult Rein (27.09.2019): Radonbelastung in der Bodenluft BPL „Auf'm Kreuz – Bereich Unterstich“ Projektnummer 20190826_RN222_OHH, Oppenheim

eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen. Sollten Frostschrüzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, wird empfohlen passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrüzen bzw. unter der Bodenplatte vorzusehen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte ganz besonders für Gebäude ohne Unterkellerung deshalb gelten, weil in diesen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten (§ 74 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 73 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere 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.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Für alle Bauvorhaben werden dringend objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten - soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist - §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gesetzlicher Rodungszeitraum

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 dürfen in der „Schonzeit 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. 3. BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen 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 / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) der Tötungsstatbestand auf jeden Fall auszuschließen ist.

Bergwerksfeld „Notton“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zur teilräumlichen Neufassung des Bebauungsplanes "Auf'm' Kreuz" liegt im Bereich des auf Steinkohle verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes "Notton". Im Planungsbereich ist kein Altbergbau dokumentiert und es erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollte, bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP empfohlen spätestens dann einen Baugrundberater bzw. einer Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung heranzuziehen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Offenbach-Hundheim, den 02. August 2021

Für die Ortsgemeinde:



Stein, Ortsbürgermeister (D.S.)