Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 6, 12 - 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
Gemäß § 1(5) BauNVO wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig sind.
Gemäß § 1(6) BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
Die öffentliche Stellplatzanlage wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest-gesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige First- und Traufhöhe gemäß nachfolgender Definition und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Firsthöhen
Gebäude dürfen eine maximale Firsthöhe von 11,00 m nicht überschreiten.
Firsthöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und höchstgelegenem Punkt der Dachhaut.

Traufhöhen
Gebäude dürfen eine maximale Traufhöhe von 7,20 m nicht überschreiten.
Traufhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bezugspunkt
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhe gilt die Höhe der Hinterkante der erschließenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken wird die maßgebliche Grundstücksseite in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Errichtung von Doppelhaushälften ist nur dann zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte per gegenseitiger Baulast gesichert ist.

4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen zwischen der Baugrenze und der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
Zum öffentlichen Straßenraum ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur bis zu einer max. Grundfläche von 3 m x 3 m und einem maximalen Volumen von 20 cbm zulässig. Sie sind immer auf der von der erschließenden Straße abgewandten Grundstücksseite zu errichten. Die Gesamtfläche aller Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche darf je Grundstück 18 qm nicht überschreiten.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im gesamten Baugebiet zulässig.

6 Zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

7 Führung von Versorgungsleitungen (§9 (1) Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Billigheim-Ingenheim entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

8 Grünordnung
8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Allgemeines
Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten heimischen Arten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu ersetzen.

Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen
Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen, Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baumsubstrat nach FLL zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen

Anfahrschutz
Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrschutz zu versehen (z.B. Baum-schutzbügel, Hochbordsteine).

Einzelpflanzgebot pro Baugrundstück
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch zu ermittelnde Anzahl ist aufzurunden.

Stellplatzbegrünung (A 1)
Auf den stellplatzbegleitenden Grünflächen (A 1) sind gemäß den Darstellungen im Grünordnungsplan (Anlage) hochstämmige Laubbäume, Mindeststammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen. Die zu verwendenden Arten bzw. Sorten sind der Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu entnehmen.

8.2 Pflanzbindungen(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Allgemeines
Die Gehölze, die im Maßnahmenplan (Anlage) mit Pflanzbindung dargestellt sind, sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten gemäß Artenverwendungsliste (Tabelle siehe 8.5) zu ersetzen.

Kandelgraben (B 1)
Die uferbegleitenden Gehölze zwischen Kandelgraben und Regenrückhaltebecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für den geplanten Über- bzw. Ablauf sind jeweils Lücken bis zu 5 m zulässig.

Graben im Westen (B 2)
Die grabentypische Vegetation am Graben entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze aus Schilf, Bachhochstauden und Ufergehölzen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Ausgleich für Bienen und Wespen
Für den Ausgleich für Wildbienen und Wespen sind folgende Maßnahmen durchzuführen (Nststrukturen, Nahrungsflächen):

Regenrückhaltebecken (M 1)
Im Rahmen der Anlage des Regenrückhaltebeckens ist als obere Bodenschicht nährstoffarmes Bodensubstrat aufzubringen. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für kräuterreiche Wiesen anzusäen (Tabelle siehe 8.5)

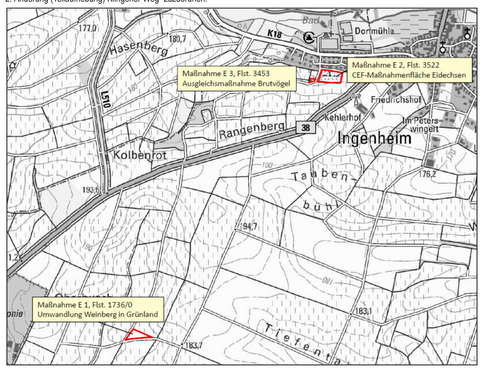
Hochbeet (M 2)
Im Bereich des Parkplatzes ist die Grünfläche inmitten des Parkplatzes als Hochbeet von mindestens 30 cm Höhe anzulegen. Die Baumpflanzungen können darin integriert werden. Das Beet ist als offene Bodenfläche, d. h. ohne Ansaat und ohne Bodendecker zu belassen bzw. dauerhaft zu erhalten (Tabelle siehe 8.5)

Nicht überbaute Grundstücksflächen
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen und als zusammenhängende Grünflächen auszugestalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze sowie der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zulässig.

Wasserdurchlässige Beläge
Offene Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie Garagenzufahrten sind mit dauerhaft Wasser durchlässigen Belägen herzustellen.

Dacheindeckung
Dacheindeckungen sowie Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und deren Legierungen sind nur zulässig, wenn diese Materialien beschichtet sind.

8.4 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen §§ 1a BauGB
Externe Kompensation
Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan „Am Pfaffenberg II und 2. Änderung (Teilaufhebung) Klingener Weg" zuzuordnen:



Maßnahme E 1
Externe Kompensation
Das Flurstück Nr. 1736/0 wird derzeit als Weinberg genutzt. Eine etwa 3.220 m² umfassende Teilfläche des Flurstücks ist in Extensivgrünland umzuwandeln. Detailliierte Beschreibung und Lage sind Kapitel 3.3.1 des Umweltberichts zu entnehmen.
Durch die Umsetzung der Maßnahme entsteht eine Aufwertung von insgesamt 28.980 Wertpunkten. Hiervon werden 12.762 Wertpunkte bzw. 1.418 m² dem Vorhaben zugeordnet. (vgl. Kap.3.3.1)

Maßnahme E 2
Ausgleichsmaßnahme für Zauneidechsen und Wildbienen
Im Bereich alten jüdischen Friedhofs (Flst.-Nr. 3522) sind Habitatstrukturen für Zauneidechsen anzulegen. Die im Baugebiet vorhandenen Zauneidechsen sind dorthin umzusiedeln. Detailliierte Angaben zur Herstellung und Pflege sind Kapitel 3.3.2 des Umweltberichts zu entnehmen.

Maßnahme E 3
Ausgleich für Brutvögel
Für seltene Hecken- und Gebüschbrüter wird ein bestehendes Gehölz (Flst.-Nr. 3453) benachbart zum alten jüdischen Friedhof aufgewertet. Detailliierte Angaben zur Herstellung und Pflege sind Kapitel 3.3.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

8.5 Artenverwendungsliste
Artenverwendungsliste

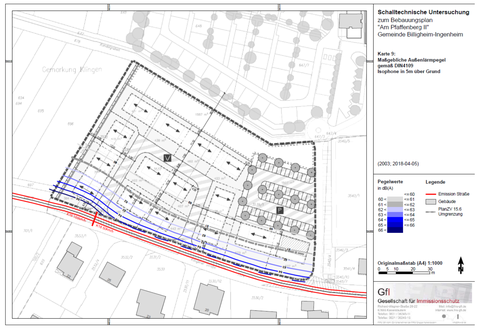
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

8.6 Lärmschutz
8.6.1 Verkehrslärm
Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in dem mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereich sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung 6:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_D zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.
Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße erforderlich sind.



8.6.2 Sportanlagenlärmeinwirkungen
Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist sicherzustellen, dass an den Ost- und Nordfassaden zulässiger Gebäude mit störempfindlichen Nutzungen keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen angeordnet werden.
Hiervon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete nach § 2 Abs 2 Nr. 3 der 18. BImSchV vor dem betroffenen Fenster eingehalten wird.

Örtliche Bauvorschriften
§ 88 LBauO

1 Sockelhöhe
Es ist eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m zulässig.
Sockelhöhe = Maß zwischen Bezugspunkt und OK RFB (Oberkante Rohfußboden).
Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Sockelhöhe gilt die Höhe der Hinterkante der erschließenden Straße, gemessen in Grundstücksmitte.

2 Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, versetzte Pultdächer und Zeltdächer mit jeweils mittiger Firstlage und beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 bis 40 Grad. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachsteine in den Farben schwarz, grau und rot bis rot-braun zulässig. Auffallende und glänzende Beläge sind unzulässig.
Auffallende und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3 Dachaufbauten
Es sind nur Einzelgauben zulässig, deren Gesamtlänge 1/2 der Länge der Gebäudefluchtnicht überschreiten darf. Die Dachflächen von Gauben sind mit den Materialien des Hauptdaches zu decken. Pro Gebäude ist nur ein Gaubentyp zulässig.

4 Fassadengestaltung
Fassaden mit Signalfarben und reflektierende Materialien sind unzulässig (Ausnahme: Glas).

5 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung
Als Einfriedungen an den zu Erschließungsstraßen orientierten Grundstücksgrenzen sind nur zulässig:
- geschnittene Hecke auch mit eingezogenem Zaun bis zu einer Höhe von max. 1,20 m gemessen von der Straßenkante.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen
- Die seitliche Einfriedung ist von der Erschließungsstraße bis zur rückwärtigen Flucht des Hauptgebäudes in ihrer Höhe der straßenseitigen Einfriedung anzupassen. Die rückwärtige Einfriedung darf eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- Zulässige Einfriedungsarten sind:
  - Natur- und Kunststeinsockel und Pfeiler mit Metall- oder Holzausfachung
  - Metallgitterzäune
  - Hecken

6 Freizuhaltendes Sichtdreieck
Das im zeichnerischen Teil eingetragene Sichtfeld gemäß RAS-K-1 ist dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

7 Stellplätze
Pro Wohnung mit einer Wohnfläche > 40 m² sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen. Dabei können die Stellplätze für eine Wohneinheit auch als hintereinanderliegende Stellplätze angeordnet werden.

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes
Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu melden. Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen.
1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3 .1978 (GVBl., 1978, 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.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.
Die Punkte 1 - 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

2 Kampfmittelbeseitigung
Das Planungsgebiet liegt teilweise im bombardierten Bereich. Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

3 Altlasten
Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Kreisverwaltung Südliche Weinstraße) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

4 Wandbegrünung
Es wird empfohlen, Fassadenabschnitte ohne Öffnung mit einer Fläche größer 20 qm mit geeigneten Rank – und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Auf mögliche Folgen des Negativ-Phototrophismus z.B. bei Efeu wird hingewiesen.

5 Ökologisches Bauen

Baulicher Wärmeschutz
Es wird empfohlen, hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes einen höheren Standard als den durch die gegenwärtige Energieeinsparverordnung vorgeschriebenen zu realisieren.

Verminderung der CO2-Emissionen
Zur Raumheizung und für Prozesswärme wird die Verwendung von Brennstoffen empfohlen, bei deren Verbrennung keine stärkeren Luftverunreinigungen anhand folgender Schadstoffe: Schwefeldioxid, Stickoxyd, Staub, Kohlendioxid und Kohlenwasserstoffe als bei der Verbrennung von Erdgas auftreten.

Nutzung von regenerativen Energien
Die Nutzung von regenerativen Energien z.B. durch Anlagen zur aktiven Nutzung der Solarenergie mit Sonnenkollektoren bzw. die Berücksichtigung der passiven Nutzung der Solarenergie im Rahmen der Gebäudekonzeption wird empfohlen.

6 Entsorgung von Niederschlagswasser
Eine dauerhafte Versickerung des Regenwassers ist nach dem vorliegenden Bodengutachten auf dem Gelände nicht möglich. Vom Ingenieurbüro TeamBau wurde deshalb eine Entwässerungstechnischer Begleitplan zum Bebauungsplan (Stand Dezember 2017) ausgearbeitet, der für die Regenwasserbewirtschaftung ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebiets parallel zum Kandelgraben mit einem Rückhaltevolumen von 200 m³ vorsieht.
Die Notentlastung besteht aus einem 5 m breiten Überfall an der Böschungsoberkante zum Kandelgraben.

7 Hochwasser
Gemäß der Aussage der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße werden die Grundstücke des Neubaugebiets von den Überschwemmungsgebieten herausgenommen, da der Hochwasserschutzdamm eine höhere Einstauhöhe hat (150,70 m +NN) als die Wasserspiegellinie des HQ-Extrem (von der SGD-Süd übermittelt mit max. 149,61 m +NN).

Da das Baugebiet an die Überschwemmungsflächen angrenzt, können größere Abflüsse als das berechnete Abflussereignis zu Überschwemmungen im Planbereich führen. Diese Tatsache ist bei der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher der Verzicht auf einen Keller oder alternativ der Bau einer „Weißen Wanne" empfohlen.

8 Leitungsschutz, Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind.
Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- Entsorgungsleitungen (Leitungen)soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabenträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

9 Brauchwasseranlagen
Der Bau von Brauchwasseranlagen zur Regenwasserrückhaltung ist dem örtlichen Wasserversorger zu melden, damit jede negative Beeinflussung des Trinkwassersystems ausgeschlossen wird. Falls im Baugebiet für das anfallende Oberflächenwasser Zisternen genutzt werden sollen, ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rohrleitungssysteme usw. nicht in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde stehen. Sie müssen im Bedarfsfalle farblich gekennzeichnet sein.

10 Baufeldbereinigung
Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind ggf. erforderliche Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

11 Radonpotential
Laut der Radonkarte für Rheinland-Pfalz befindet sich in der Nähe des Plangebietes ein Radonstreifen. Daher ist im Plangebiet mit lokal erhöhtem Radonpotential zu rechnen. Hierzu sind die Empfehlungen des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz sowie des Landesamt für Geologie und Bergbau zu Rate ziehen (http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-radon-prognose.html).

Des Weiteren wird empfohlen auf der o.g. Homepage das Thema Radon – neuer Aspekt in der Bauleitplanung – zu berücksichtigen.

Radonprognose:
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchen Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum, die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.
Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:
- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mitteren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bau-empfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen, können dem „ Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3664)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung vom 24.11.1998 G (GVBl S. 365)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz
In der Fassung vom 31.01.1994 GVBl S. 153)

Landespflegegesetz (LPflG) Rheinland-Pfalz
In der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) Rheinland Pfalz
In der Fassung vom 23.03.1978

jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr, 30/2009	gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 26.05.2009 vom 23.07.2009	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 35/2009	gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 28.08.2009 vom 27.08.2009	bis 14.09.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange (Scoping)	gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 18.08.2009	bis 18.09.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 19/2018		am 19.04.2018 vom 10.05.2018	
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung in der Fassung	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 18.05.2018	bis 18.06.2018
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 18.05.2018	bis 18.06.2018
Beschluss über die Abwägung und Änderung des Enwurfs sowie der erneuten Auslegung	gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 17.04.2019	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage im Amtsblatt Nr.18/2019		am 02.05.2019	
Erneute Offenlage mit Text und Begründung	gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 10.05.2019	bis 24.05.2019
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 10.05.2019	bis 24.05.2019
Abwägung und Satzungsbeschluss	gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am 28.08.2019	
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am.....	

Satzungsbeschluss
Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den am 10.05