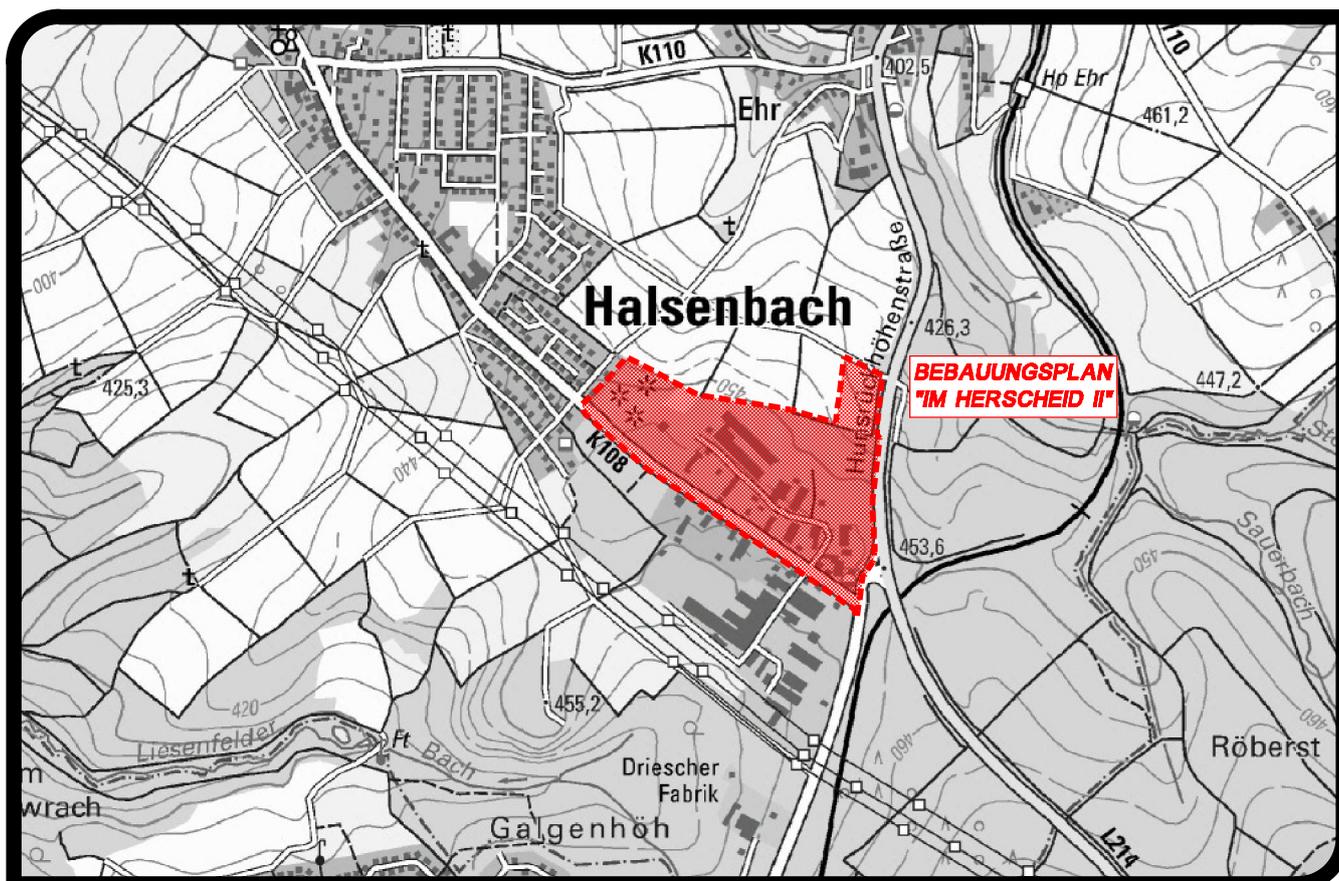


ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLAN "IM HERSCHIED II"

ORTSGEMEINDE HALSENBACH
VERBANDSGEMEINDE HUNSRÜCK-MITTELRRHEIN

STAND: VERFAHREN GEMÄSS §§ 3 (2) UND 4 (2) BAUGB

MASSSTAB: 1:2.000

FORMAT: DIN A3 / A4

PROJ.-NR.: 12 751

DATUM: 16.09.2024

BEARBEITUNG:

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG

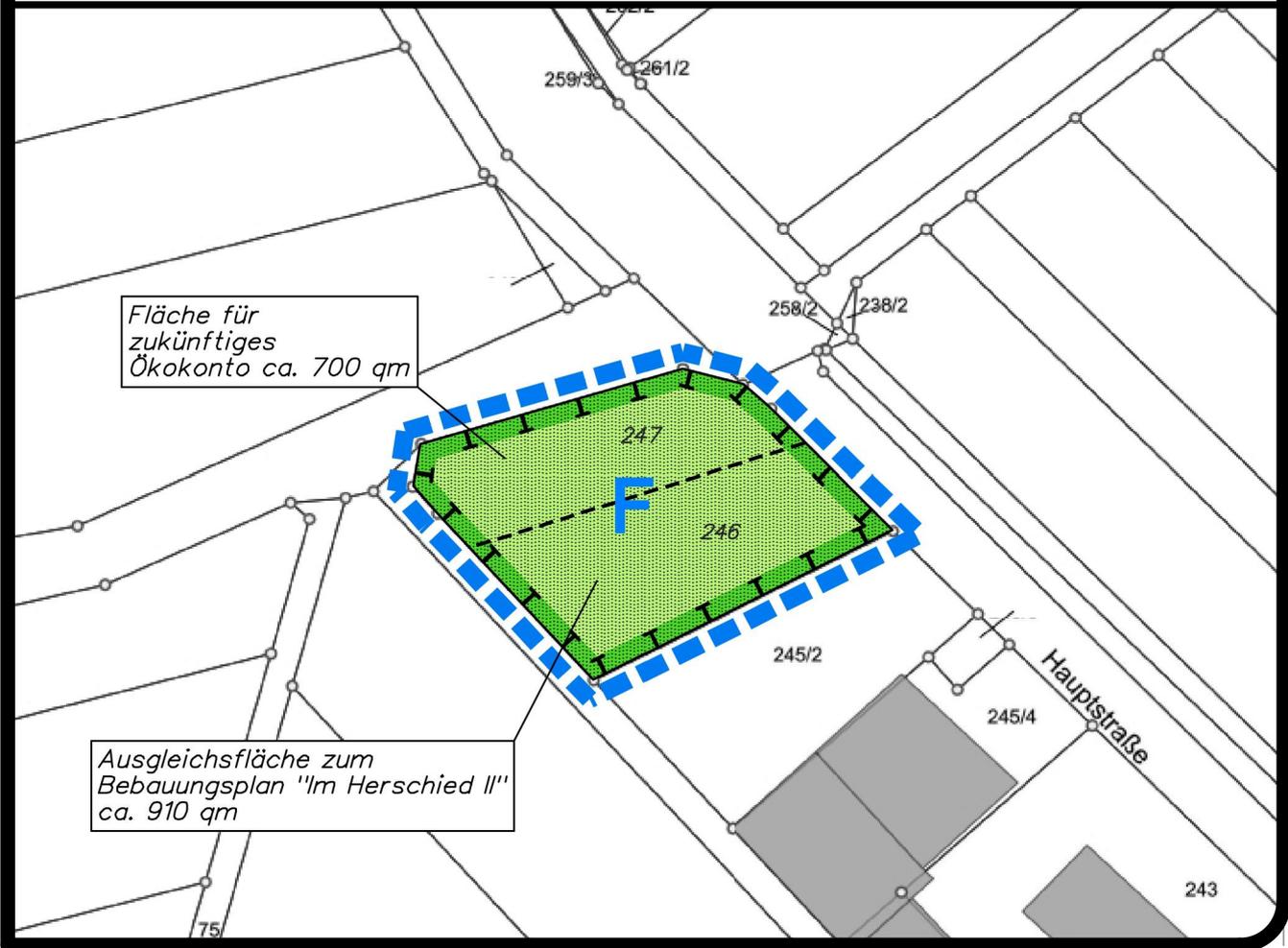


56283 NÖRTERSCHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605/9636-0
TELEFAX 02605/9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

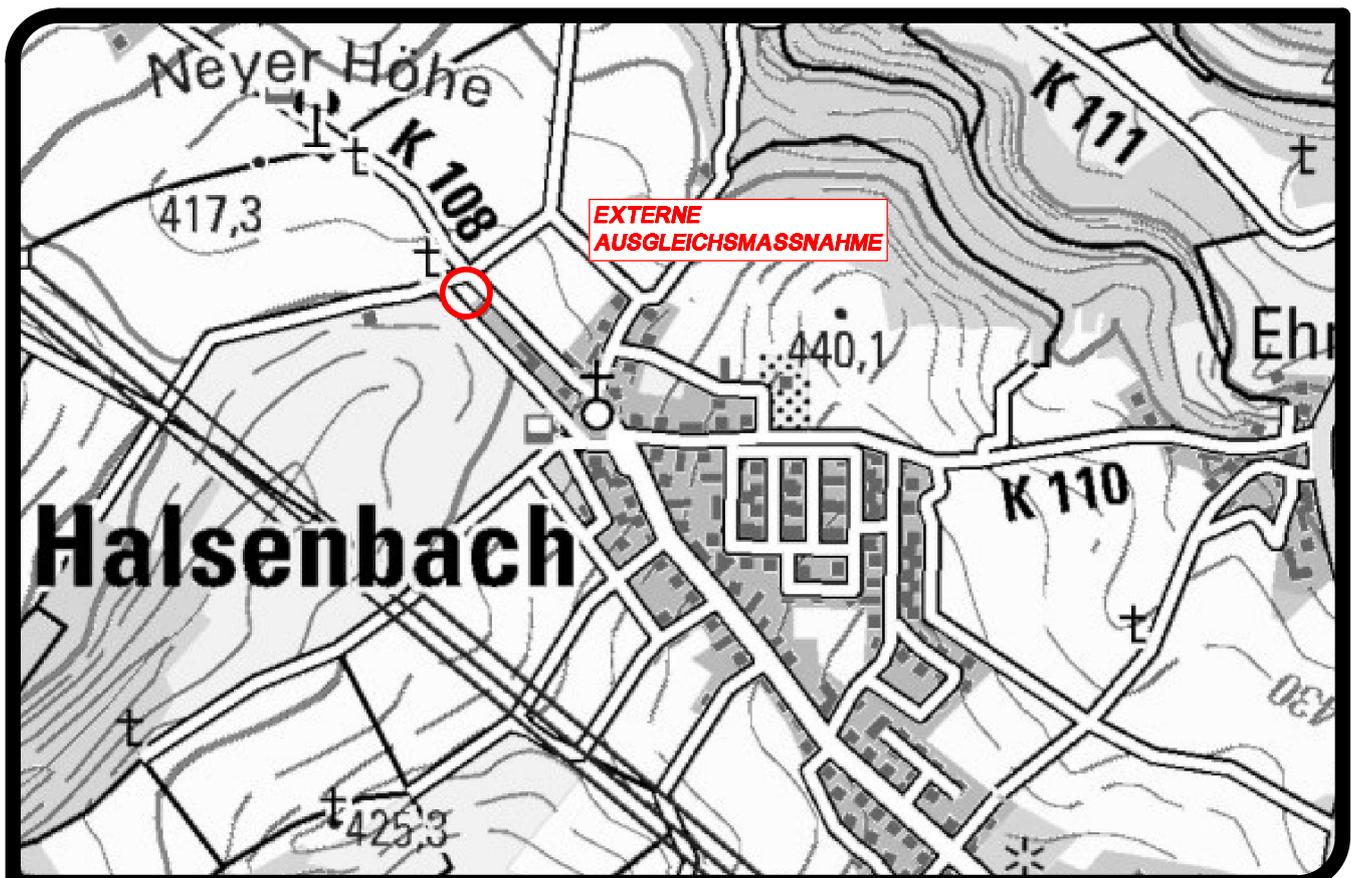
GEMARKUNG HALSENBACH - FLUR 1 - FLURSTÜCKE 246 UND 247

ca. 1.610 m²

M. 1.000



ÜBERSICHT



ZEICHENERKLÄRUNG



GE = Gewerbegebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche



GI = Industriegebiet
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 0,6

Grundflächenzahl GRZ max.

6,0

Baumassenzahl BMZ max.

GHmax 14,0 m

Höhe baulicher Anlagen (GH=Gebäudehöhe) max.

a

abweichene Bauweise



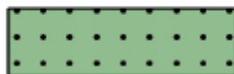
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Flächen für Wald



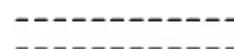
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

z.B. 1

Ordnungsziffer



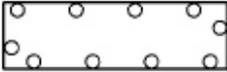
nicht eingemessener Fahrbahnrand



Bauverbotszone (BVZ)



Baubeschränkungszone (BBZ)

	Flurgrenze
	Höhenschichtlinien z.B. 450 m ü. NHN
	Aufhebungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Eichelgärtchen"
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr.20)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Westnetz GmbH
	Rad- und Fußweg

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (3) BauNVO)

Ordnungsbereich 1a: GI – Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Ordnungsbereich 1b: GLEN – Eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO. Es ist nur eine Lagerplatznutzung zulässig. Hochbauten und Nebenanlagen i.S.d. § 14(1) BauGB sind nicht zulässig.

Ordnungsbereiche 2a, 2b, 2c: GE – Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (6) BauNVO)

Ordnungsbereiche 2a, 2b, 2c: Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten (§ 8 (3) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.3 REGELUNG BESONDERER ZULÄSSIGKEITEN ODER UNZULÄSSIGKEITEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

***Einzelhandel:** In allen Ordnungsbereichen ist Einzelhandel nur in der Form als firmenbezogener Fabrikverkauf des produzierenden Gewerbes zulässig. Sonstiger Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, ist nur ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB).*

***Bordellbetriebe:** In allen Ordnungsbereichen sind Bordellbetriebe und Betriebe mit vergleichbaren Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig.*

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Ordnungsbereiche 1a, 1b: max. 0,8

Ordnungsbereiche 2a, 2b, 2c: max. 0,6

2.2 BAUMASSEZAHLE (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

Ordnungsbereiche 1a: max. 6,0

Ordnungsbereiche 2a, 2b, 2c: max. 6,0

2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziffer 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

- **Ordnungsbereich 1a:**

Gebäudehöhe max. 14,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

- Oberer Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der Gebäudehülle (z.B. Oberkante Attika). Unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten.
- Unterer Maßbezugspunkt ist die Oberkante der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes.
- **Ordnungsbereich 2a:**

Gebäudehöhe max. 14,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

 - Oberer Maßbezugspunkt ist der höchste Punkt der Gebäudehülle (z.B. Oberkante Attika). Unberücksichtigt bleiben technische Aufbauten.
 - Unterer Maßbezugspunkt ist die Oberkante der Bodenplatte des jeweiligen Gebäudes.
- **Ordnungsbereich 2b:**

Gebäudehöhe max. 15,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

 - höchstzulässige Gebäudehöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) = 472,28 m über NN (= Maßbezugspunkt 457,28 + höchstzulässige Gebäudehöhe 15,0 m)
- **Ordnungsbereich 2c:**

Gebäudehöhe max. 12,00 m

Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:

 - höchstzulässige Gebäudehöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) = 464,50 m über NN (= Maßbezugspunkt 452,50 + höchstzulässige Gebäudehöhe 12,0 m)

3 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind auf den überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern keine höherrangigen gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind (z.B. Bauverbotszone nach § 22 landesstraßengesetz). Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO sind nicht in den festgesetzten Bepflanzungsflächen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB zulässig.

4 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

In den Ordnungsbereichen 1a, 2a, 2b, 2c gilt:

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 17 BAUGB)

BEGRENZUNG DER HÖHE VON AUFSCHÜTTUNGEN

Auf den Flurstücken 191/39 sowie 191/40, in der Flur 6, Gemarkung Halsenbach sind im Aufhebungsbereich des Bebauungsplans „Am Eichelgärtchen“ Aufschüttungen für die Erhöhung des Bodenniveaus bzw. zur Anfüllung der Grundstücke („Plateau“) bis zu einer maximalen Höhe von 458,0 m ü.N.N. zulässig.

Auf den Flurstücken 112, 213, 214 sowie 215/2, in der Flur 6, Gemarkung Halsenbach sind im vorliegenden Erweiterungsbereich Aufschüttungen für die Erhöhung des Bodenniveaus bzw. zur Anfüllung der Grundstücke („Plateau“) bis zu einer maximalen Höhe von 442,5 m ü.N.N. zulässig.

6 FLÄCHEN UND/ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziffer 20 i.V.m. Ziffer 14 BauGB)

6.1 ANLAGE VON VERSICKERUNGSMULDEN; ENTWICKLUNG EXTENSIVER FEUCHTWIESEN – ORDNUNGSBEREICH A

Im Ordnungsbereich A sind Erdgrasmulden zur Versickerung und Rückhaltung des anteiligen im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Je 250 m² Fläche sind mindestens 1 Baum I. Ordnung oder 2 Bäume II. Ordnung sowie mindestens 25 Sträucher zu pflanzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

- *Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Vogelkirsche, Esche*
- *Bäume II. Größenordnung: Bruchweide, Hainbuche, Traubenkirsche, Fahlweide, Silberweide*
- *Sträucher: Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Ohrweide, Hartriegel, Pfaffenhütchen*

6.2 ENTWICKLUNG EINER EXTENSIV GEPFLEGTEN STREUOBSTWIESE (ORDNUNGSBEREICH E; PRIVAT)

Der Ordnungsbereich E ist als artenreiche Extensivwiese mit Obstbäumen zu entwickeln und zu pflegen. Dazu sind in einem Abstand von 15 m x 15 m zueinander Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die unterlagerte Wiese ist ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Anfang Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Alternativ kann die Fläche auch statt durch Mahd durch eine naturverträgliche temporäre und extensive Beweidung gepflegt werden. Hierbei ist ein Viehbesatz von 0,3 bis max. 1,0 GVE/ha im Jahr einzuhalten. Die gepflanzten Bäume sind dann vor Verbiss zu schützen.

Artenauswahl (Streuobstbäume): *Boskop, Winterrambouhr, Erbacher Mostapfel, Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Landsbergrenette, Gute Graue, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedel-finger, Bühler Frühzwetschge (vollständige Artenliste siehe Anhang der Begründung)*

6.3 VERWENDUNG VERSICKERUNGSFÄHIGER BELÄGE

Park- und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern dem keine betrieblichen Gründe entgegenstehen.

7 ANFORDERUNGEN AN DIE EIGENSCHAFTEN VON BETRIEBEN UND BAULICHEN ANLAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB, § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO)

Durch Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen aus der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung ist sicherzustellen, dass an den Wohngebäuden in der Industriestraße folgende Beurteilungspegel nicht überschritten werden:

- tags (6 bis 22 Uhr) 60 dB(A)
- nachts (22 bis 6 Uhr) 45 dB(A)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist hierzu ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

8.1 BEPFLANZUNG ENTSTEHENDER BÖSCHUNGEN

Alle Böschungen im Plangebiet mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² Bepflanzungsfläche sind mindestens 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu setzen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.

Böschungen mit einer Höhe von weniger als 1,5 m sollen mit einer kräuterreichen Saatgutmischung begrünt werden. Monotoner Einheitsrasen ist unzulässig.

Sofern Böschungen auch innerhalb des Ordnungsbereichs B entstehen, kommt lediglich die TF Nr. 8.2 zur Anwendung.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Anhang der Begründung):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Eberesche

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Feldrose, Hundsrose, Schwarzer Holunder

8.2 RANDLICHE EINGRÜNUNG (ORDNUNGSBEREICH B)

Zur randlichen Eingrünung ist innerhalb des Ordnungsbereichs B ein wenigstens 2-reihiger Gehölzstreifen anzulegen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Innerhalb des Ordnungsbereiches B ist im Abstand von 1,50 m x 2,00 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv.,o.B., 120-150 cm sowie auf der gesamten Länge alle 10-15 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 cm bzw. ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang):

Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche

Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Rosen, Gemeiner Schnellball, Gemeine Heckenkirsche

8.3 RANDLICHE EINGRÜNUNG (ORDNUNGSBEREICH C)

Im Ordnungsbereich C ist die im Verlauf der Grundstücksgrenze zur Parzelle 191/42 vorhandene Baumreihe aus standortgerechten, heimischen Bäumen dauerhaft zu erhalten. Je 15 m ist ein Baum I. Ordnung vorzusehen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründungsanhang):

Bäume I. Größenordnung: Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche

8.4 ANLAGE EINER STREUOBSTWIESE MIT UNTERLAGERTER EXTENSIVWIESE – ORDNUNGSBEREICH F

Auf den Flurstücken 246 und 247 in der Flur 1 der Gemarkung Halsenbach soll auf bisher artenarmen Grünland eine Streuobstwiese mit unterlagertem artenreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Die 3 noch vitalen jungen Obstbaumpflanzungen sowie die Birke am nördlichen Gebietsrand sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zudem sind weitere 9 hochstämmige Obstbäume auf der Fläche zu pflanzen und durch dauerhafte Pflege zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Herstellungs- und Pflegehinweise: Der Abstand der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens 10 x 10 m betragen. Die Pflanzqualität der hochstämmigen Obstbäume muss einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm sowie eine dreifache Verpflanzung aufweisen. Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen und fachgerecht anzubinden. Die Baumscheibe ist in den ersten drei Jahren mechanisch offen zu halten. In den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung ist die Baumkrone durch einen jährlichen Erziehungschnitt fachgerecht zu entwickeln.

Das Ziel einer extensiven Wiesennutzung wird durch eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr erreicht. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Mitte Juli, die zweite Mahd ab September. Das Mahdgut ist zu entfernen, mulchen ist nicht zulässig.

Auf den Einsatz von chemisch-synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist grundsätzlich zu verzichten. Die Maßnahmen sind zum nächstmöglichen Pflanztermin im Herbst nach der Baufeldfreimachung abzuschließen.

Artenauswahl Streuobst (vollständige Liste siehe Anhang der Begründung): Apfel, Mirabelle, Kirsche, Pflaume.

*Artenauswahl Wildobst: Wildbirne (*Pyrus pyraaster*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildkirsche (*Prunus avium*).*

9 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 25b BauGB)

Im Ordnungsbereich D ist die bestehende Gehölzstruktur mit den standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

10 WERBEANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

Eigenständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 14,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Sie dürfen, wenn in Verbindung mit Gebäuden angebracht, die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Grelle Farben mit Signalwirkung an Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein. Eine pulsierende Beleuchtung der Werbeanlage ist auf keinerlei Art gestattet.

Werbeanlagen, Firmenschilder etc. sind nur an der Stätte der Leistung als firmenbezogene Werbung zulässig.

Werbeanlagen sind nicht innerhalb der Bauverbotszonen, Baubeschränkungszone und den festgesetzten Bepflanzungsflächen zulässig.

11 EINFRIEDUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 3 und (6) LBauO)

Einfriedungen in Form von Mauern und undurchsichtigen Zäunen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m über der geplanten Geländeoberkante zulässig. Transparente Einfriedungen sind bis max. 2,50 m zulässig.

Bei straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist der untere Maßbezugspunkt die Oberkante Straßenfläche, an den übrigen Grundstücksgrenzen das natürliche Gelände.

Entlang der K 96 sowie der L 214 sind die Baugrundstücke lückenlos einzufrieden.

Hinweis: Lebende Einfriedungen aus heimischen Bäumen und Sträuchern sind Zäunen vorzuziehen.

HINWEISE

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

Zisternen können zur Sammlung von Niederschlagswasser erstellt werden. Das in Zisternen gesammelte Wasser kann als Brauchwasser zur Grünanlagenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Die innerhäusliche bzw. innerbetriebliche Verwendung von Niederschlagswasser ist dem Abwasserwerk Emmelshausen der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung).

Niederschlagswasserbewirtschaftung für die Flurstücke 213, 214, 215/2 (Flur 6, Gemarkung Halsenbach): Aus topographischen Gründen ist eine (leitungsgebundene) öffentliche Niederschlagswasserentwässerung für die Flurstücke 213, 214, 215/2 durch die VG-Werke nicht möglich. Das Regenwasser dieser Flächen ist daher vollständig bauherrenseitig zurückzuhalten und nach geltenden Regelwerken schadlos zu versickern oder abzuleiten. (Für Details siehe Begründung.)

Artenschutzrechtliche Hinweise: Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. des Folgejahres vorzunehmen (vgl. § 39 (5) BNatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und ihnen nachjagender Fledermäuse wird die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit geringem UV-Lichtanteil (z. B. LED – Technik oder Natriumdampf – Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z. B. transluzente Materialien verwenden oder ein flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) an allen spiegelnden Flächen vornehmen, mit der Vorgabe einer Begrenzung der Spiegelwirkung auf maximal 15 % Außenreflexionsgrad).

Zur Stärkung der lokalen Brutvogel- und Fledermausbestände wird zudem die Aufhängung von Fledermaus- und Vogelkästen empfohlen. Dabei sollten gemischte Bautypen verwendet werden, sowohl hinsichtlich der Fledermaus- als auch der Vogelkästen.

Begrünungs- und Pflanzempfehlungen:

- Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Verwendung einheimischer Laubgehölze (Gebüsche und Bäume) empfohlen.
- Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung bzw. der Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein.
- Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Aspekte können im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Baumschutz: Finden Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen statt, so sind diese in jeder Phase der Baudurchführung durch Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.

Wasserdurchlässige Beläge: Bürozugänge und Fußwege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen, etc.) befestigt werden, um eine Versickerung zu ermöglichen.

Baugestalterische Empfehlungen: Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden.

Bodenschutz: Während der Bauarbeiten ist der Oberboden gemäß DIN 18915 nach Bodenhorizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o. ä. zu schützen. Hinsichtlich der Verwertung des Bodenmaterials wird zusätzlich auf die DIN 19731 verwiesen.

Eingriffe in den Baugrund: Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG): Auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 42 LNRG (Grenzabstand von Einfriedungen) und der §§ 44 ff. LNRG (Grenzabstände von Pflanzen) wird besonders hingewiesen. U.a. müssen danach Einfriedungen von der Grenze eines Wirtschaftsweges (§ 1 (5) des Landesstraßengesetzes) 0,5 m zurückbleiben.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone: Es wird darauf hingewiesen, dass Hochbauten oder bauliche Anlagen in der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone zur Landesstraße sowie zu den Kreisstraßen einer Ausnahmeentscheidung (bei Lage in der Bauverbotszone) bzw. einer Genehmigung durch die Straßenbaubehörde bedürfen (Einzelfallentscheidung). Geländeaufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der Bauverbotszone bedürfen ebenfalls einer vorherigen Abstimmung mit dem LBM Bad Kreuznach.

Radonvorsorge: Das Plangebiet ist innerhalb eines Bereichs mit lokal erhöhtem und seltener hohem Radonpotential zu verorten. Das Landesamt für Geologie und Bergbau empfiehlt Radonmessungen (Langzeitmessungen, ca. 3 – 4 Wochen) in der Bodenluft des jeweiligen Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich gegebenenfalls für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Darüber hinaus wird auf die Erläuterungen und Empfehlungen zur allgemeinen Radonvorsorge verwiesen, die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt sind.

Denkmalschutz: Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de), zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Untersuchung und Dokumentation der Funde müssen gewährleistet sein. Ungenehmigte sowie unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen archäologische Denkmäler vermutet werden, sind ordnungswidrig und können mit Geldbußen von bis zu 125.000 Euro geahndet werden können (§ 33 Abs. 2 DSchG RLP).

Dachbegrünung: Den künftigen Bauherr*innen wird zur Verbesserung des Lokalklimas empfohlen, Flachdächer sowie Dächer mit flachen Neigungen zumindest extensiv zu begrünen.

Höhenschichtlinien: Die Höhendarstellung erfolgt auf Grundlage des digitalen Höhenmodells, veröffentlicht mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz.

Katasteramtliche Datengrundlage des Bebauungsplans: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz- (Zustimmung vom 15. Oktober 2002).

Geologiedatengesetz (GeolDG): Die Durchführung einer Bohrung bzw. einer geologischen Untersuchung ist spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.