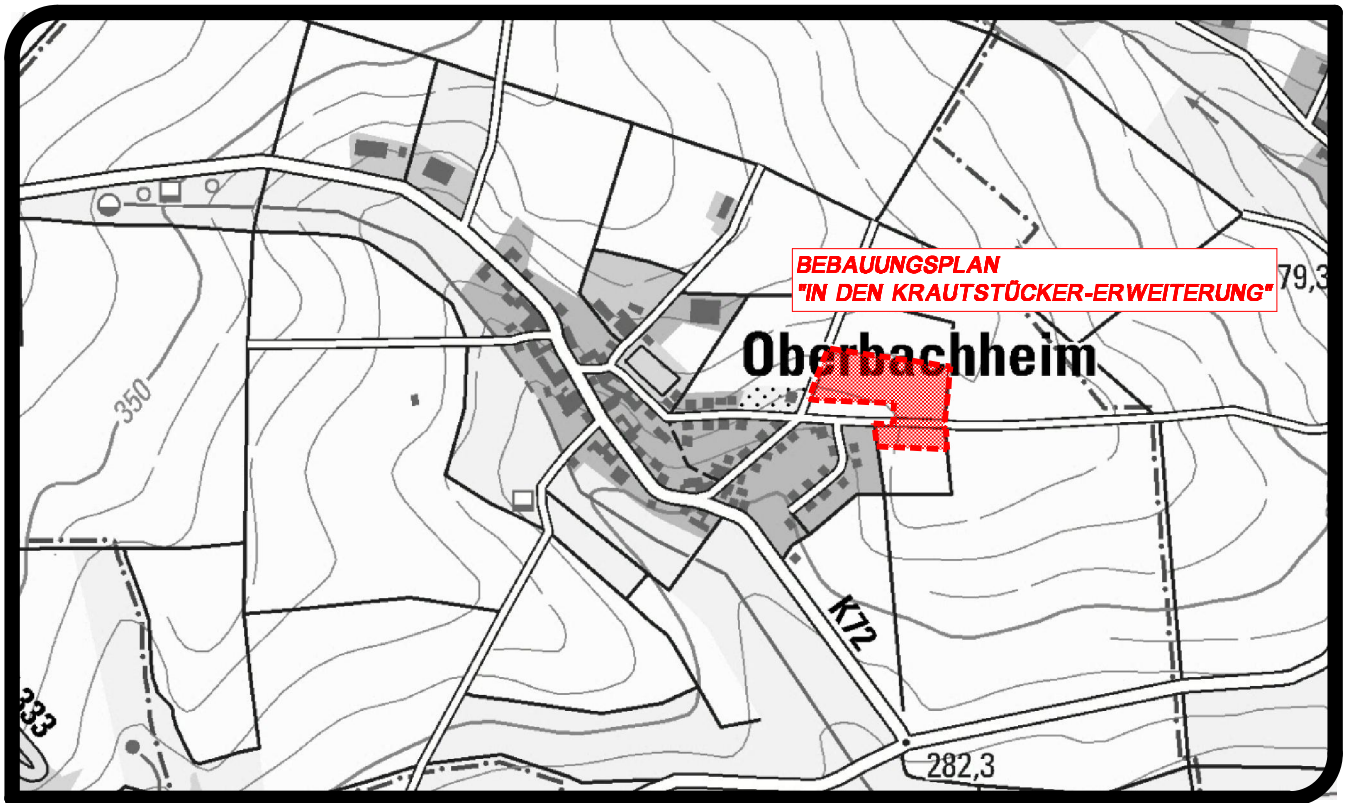


# ÜBERSICHT



## BEBAUUNGSPLAN "IN DEN KRAUTSTÜCKER-ERWEITERUNG"

ORTSGEMEINDE OBERBACHHEIM  
VERBANDSGEMEINDE NASTÄTTEN

STAND: SCHLUSSFASSUNG GEMÄSS § 10 BAUGB

MASSTAB: 1:1.000

FORMAT: DIN A3/ A4

PROJ.-NR.: 12 567

DATUM: 16.10.2024

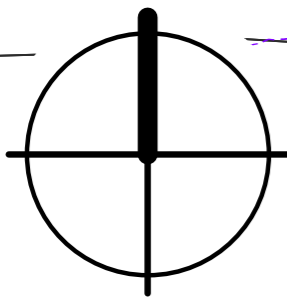
BEARBEITUNG:

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56263 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 02605/9636-0  
TELEFAX 02605/9636-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



dem Steinweg

AUSBAUENDE

der Krautstücker

Anlage Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung

Flur 17

Trauerhalle

In den Krautstücker


B

**Gradientenhöhen (Straßenplanung)**  
in m ü. NHN







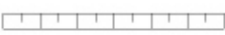


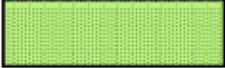

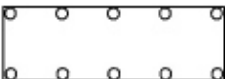


|    |         |    |         |
|----|---------|----|---------|
| 01 | 315,760 | 07 | 317,452 |
| 02 | 316,188 | 08 | 317,662 |
| 03 | 316,614 | 09 | 317,871 |
| 04 | 316,824 | 10 | 317,984 |
| 05 | 317,033 | 11 | 317,290 |
| 06 | 317,243 | 12 | 318,348 |



## NUTZUNGSSCHABLONE

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| ART DER BAUL. NUTZUNG<br><b>WA</b>   | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE<br><b>II</b>   |
| GRUNDFLÄCHENZAHL<br><b>0,3</b>   | GESCHOSSFLÄCHENZAHL<br><b>0,6</b>     |
| BAUWEISE<br><b>a</b>  | DACHFORM<br>gen. Dächer<br>8° bis 45° |

## ZEICHENERKLÄRUNG

|   |   |
|---|---|
|    | WA = Allgemeines Wohngebiet<br>überbaubare Grundstücksfläche<br>nicht überbaubare Grundstücksfläche             |
| 0,3   | Grundflächenzahl GRZ max.   |
|    | Geschoßflächenzahl GFZ max.   |
| II  | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  |
| a   | abweichende Bauweise  |
|    | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig   |
|    | Baugrenze   |
|    | Straßenbegrenzungslinie   |
|   | Straßenverkehrsfläche   |
|  | Flächen für Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers   |
|  | Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung  |
|  | Flächen für Mülltonnensammelstelle  |
|  | Öffentliche Grünflächen   |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                        |
| z.B. <b>A</b>   | Ordnungsbereich für die Landespflege  |
|  | Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)   |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   |



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



40 dB(A)-Linie (Nachtzeit)  
(Quelle: Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, 06.03.2020)



empfohlene Grundstücksgrenze



Wirtschaftsweg



Flurgrenze



Höhenschichtlinien z.B. 320 m ü. NHN



# TEXTFESTSETZUNGEN

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)

*WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.*

#### 1.2 ZULÄSSIGKEIT ODER UNZULÄSSIGKEIT ALLGEMEIN ZULÄSSIGER NUTZUNGEN (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

*Im Plangebiet sind Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.*

*Ferienwohnungen (als Räume innerhalb von Wohngebäuden) sind allgemein zulässig.*

#### 1.3 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN (§ 1 (6) Ziffer 1 BauNVO)

*Die Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffern 1 bis 5 BauNVO*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Ausnahme von Ferienwohnungen als Räume innerhalb von Wohngebäuden)*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

*sind nicht zulässig.*

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) Ziffer 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 1 BauNVO)

*Die Grundflächenzahl GRZ beträgt max. 0,3.*

## 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziffer 2 BauNVO)

*Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt max. 0,6.*

## 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziffer 3 BauNVO)

*Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 festgesetzt.*

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

*Die zulässigen Firsthöhen und Traufhöhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt:*

*I. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $> 8^\circ$  (z. B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):*

*Traufhöhe: maximal 6,50 m*

*Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 10,00 m*

*II. Einseitiges Pultdach mit einer Neigung zwischen  $8^\circ$  und  $30^\circ$  (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst):*

*Traufhöhe: maximal 6,50 m*

*Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe: maximal 8,50 m*

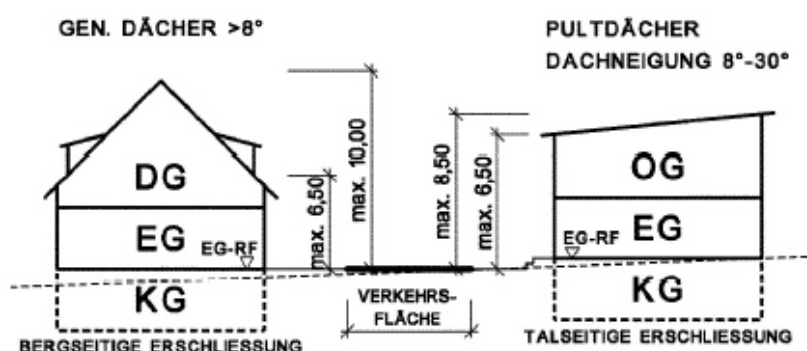
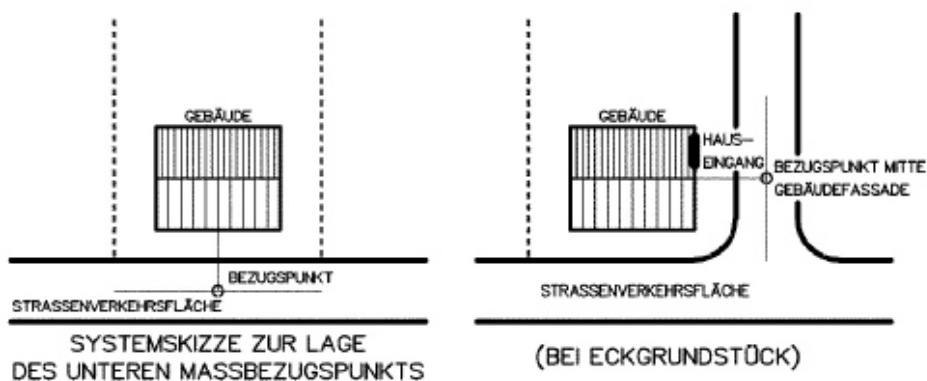
*Die Höhen werden jeweils gemessen:*

- Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First), Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,*
- bzw. bei einseitigen Pultdachgebäuden zwischen oberer Gebäudekante bzw. untere Schnittstelle Dachhaut und Außenwand (Traufhöhe)*

*und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.*

*Als unterer Maßbezugspunkt gilt:*

*Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (Straßenmittellachse; siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungs-technisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße). Gemessen wird dabei in der Mitte der straßenseitig orientierten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang orientiert ist.*



**Abb.: Systemskizze zur zulässigen Höhenentwicklung**

Die maximale Traufhöhe darf bis 50 % der jeweiligen Gebäudewandlänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z. B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

### 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand gemäß Regelungen der Landesbauordnung RLP zulässig. Die Gebäude-Frontlänge entlang der Erschließungsstraßen wird wie folgt beschränkt:

Maximale Frontlänge Einzelhaus: 25,00 m

Maximale Frontlänge Doppelhaushälfte: 12,50 m

Maximale Frontlänge Doppelhaus: 25,00 m



#### **4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziffer 6 BauGB)**

*Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Pro Wohngebäude als Doppelhaus sind maximal 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen).*

#### **5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO)**

*Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.*

#### **6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO (mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Erschließungsstraße sowie nicht innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereich C).*

*Innerhalb der zur Bepflanzung nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen (Ordnungsbereichs C) ist die Errichtung von Anlagen zur Grundstückseinfriedung zulässig (bezüglich zulässiger Anlagen siehe Textfestsetzung „Einfriedung“).*

#### **7 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**

*Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.*

## **8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT I.V.M. MIT FLÄCHEN / MASSNAHMEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND / ODER VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 und 20 BauGB)**

### **8.1 ORDNUNGSBEREICH A – ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE ZUR AUSSENGEBIETSWASSERABLEITUNG**

*Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Mulden-Wall-System zur Außengebietswasserableitung anzulegen.*

*Die Fläche ist als extensiv genutzte Grünlandwiese zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist der vorhandene Ackerstandort mit Landschaftsrasen (z. B. R.S.M. 7.2.1 mit Kräutern oder gleichwertig) einzusäen oder unter Verwendung von Regiosaatgut/autochthonem Saatgut zu entwickeln.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.*

### **8.2 ORDNUNGSBEREICH B – FLÄCHE FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**

*Die Fläche des Ordnungsbereichs B wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.*

*Das nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort in einem möglichst naturnah gestalteten Erdbecken zurückzuhalten.*

*Die bestehende Freifläche innerhalb des Beckens ist als extensiv genutzte Grünlandwiesen zu entwickeln und zu pflegen.*

*Randlich des Regenrückhaltebeckens sind Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten anzupflanzen.*

*Hinweis: Die Grünflächen sind ein- bis zweimalig pro Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen und das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.*

### 8.3 VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBELÄGE

*Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit offenerporen, versickerungsfähigen Belägen (z. B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) zu befestigen.*

## 9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziffer 25 a BauGB)

### BEPFLANZUNG / RANDLICHE EINGRÜNUNG DES PLANGEBIETES - ORDNUNGSBEREICH C

*Zur randlichen Eingrünung ist im Ordnungsbereich C ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereichs C sind je Grundstück 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall mindestens 5 Sträucher zu setzen.*

Artenauswahl (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung):

*Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzer Holunder;*

*Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszwetschge, Braune Leberkirsche, Apfel von Gruncels*

*Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Eberesche*

## **10 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)**

### Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbeschall aus landwirtschaftlichen Betrieben:

*Wenn Wohngebäude oder Gebäudeteile von Wohngebäuden im nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Schallschutzbereich errichtet werden sollen, gelten folgende Anforderungen:*

*Im nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Schallschutzbereich dürfen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (insbesondere Schlafzimmer) keine Fenster oder nicht öffnbare Fenster besitzen.*

*Alternativ gilt: Falls sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 an der Westfassade von Gebäuden orientieren sollen, so sind diese Räume mit schallgedämmten Belüftungsanlagen auszustatten.*

*Alternativ hierzu kann eine schallschutzangepasste Grundrissgestaltung vorgesehen werden: In diesem Fall sind die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 und TA-Lärm auf der zum landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.*

*Auf der schallzugewandten Gebäudefassade sind dann nur nicht schützenswerte Räume gemäß DIN 4109 und TA-Lärm zulässig. Darunter zählen Bäder, Flure, Treppenhäuser, Küchen, Hauswirtschaftsräume. Zu beachten ist hier, dass diese Räume dann nicht unmittelbar, ohne räumliche Trennung, in einen schutzbedürftigen Raum übergehen dürfen (z. B. Wohnküche).*

*(siehe auch Kap. „Immissionsschutz“ in der Begründung zum Bebauungsplan.)*

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 11 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 1 und § 88 (6) LBauO)

#### 11.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

*Zulässig sind Dächer mit einer Neigung zwischen 8° bis 45°.*

*Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und -neigung frei.*

#### 11.2 DACHGESTALTUNG

*Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk (sog. Stadthaustyp) sind keine Dachaufbauten / Dachgauben zulässig.*

*Dachaufbauten dürfen 3/4 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.*

#### 11.3 GEBÄUDEGESTALTUNG

*Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die frei sichtbare max. Wandhöhe 7,50 m. Gemessen wird dabei zwischen dem Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden höchsten Geländes und dem obersten Punkt der Gebäudehülle.*

### 12 OBERFLÄCHENGESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (1) Ziffer 3 und § 88 (6) LBauO)

*Sofern ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk realisiert wird und ebenfalls die Errichtung eines Kellergeschosses geplant ist, ist durch eine entsprechende Oberflächengestaltung sicherzustellen, dass das Kellergeschoss nicht frei sichtbar in Erscheinung tritt. Ein Kellergeschoss darf dabei talseitig maximal 1,00 m über das künstlich geschaffene Gelände hinausragen.*

**13 ZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) Ziffer 8 und § 88 (6) LBauO sowie § 47 LBauO)**

*Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze auf den betroffenen Grundstücken herzustellen.*

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

*Einfriedungen (Zäune, Mauern, lebende Einfriedungen (Hecken) u.ä.) der Grundstücke sind an den straßenseitigen Grenzen nur bis max. 1,00 m Höhe zulässig.*

*Die Höhe wird gemessen zwischen dem obersten Punkt der Einfriedung und Oberkante Straßenverkehrsfläche.*

*Hinweis: Um die Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten, sollten Zäune so gestaltet werden, dass zwischen Bodenoberkante und Zaununterkante ein Abstand von mindestens 15 cm besteht.*

## 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.“

Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung weiterverwendet werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass je 100 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche 3 - 5 m<sup>3</sup> Volumen zur Verfügung stehen.

Die innerhäusliche Verwendung von Niederschlagswasser ist den Verbandsgemeindewerken Nastätten und dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen (vgl. § 13 (4) Trinkwasserverordnung). Der Überlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht gegeben und kann nachbarschaftsrechtlich zu Problemen führen. Sollte eine Versickerung gewünscht sein, so ist grundstücksbezogen ein Bodengutachten mit entsprechendem Versickerungsnachweis und wasserrechtlicher Genehmigung einzureichen.

**Hinweis auf § 2 Abs. 2 Garagenverordnung (GarVO):** Vor Garagentoren, Schranken und anderen, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Einrichtungen ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Dies gilt nicht beim Einbau von funkgesteuerten elektrischen Garagentoren.

**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) sowie DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

**Artenschutz:** Sind großflächige Glasfronten an Gebäuden geplant, müssen diese durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag gesichert werden (z.B. Verwendung entspiegelter Gläser, Einsatz von Vorhängen oder Jalousien, Aufhängen von sich bewegenden Mobile o.ä.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sowie zur Abwehr von Kollisionsgefahren zwischen Fahrzeugverkehr und insektennachjagenden Fledermäusen sollten für Außenbeleuchtungen im Straßenraum oder an Gebäuden im Plangebiet ausschließlich Leuchtmittel (z. B. mittels LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse eingesetzt werden, die kein Licht nach oben emittieren.

Es wird empfohlen zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts an Gebäuden und in Gärten Ersatzkästen für Vögel, Bilche und Fledermäuse anzubringen.

Bei Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze empfohlen.

**Baugestalterische Empfehlungen:** Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen sollten nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. An Gebäuden sollten glänzende Materialien zur großflächigen Fassadengestaltung nicht verwendet 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.

**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) 0,50 m zurückbleiben.

**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 Archäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675-3000 oder per E-Mail [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto: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 muss gewährleistet sein.



Seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte wird gemäß Stellungnahme vom 30.07.2020 ergänzend auf das Folgende hingewiesen: Im angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichte keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichte, Direktion Landesarchäologie, Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Tel. 0261 / 6675 - 3032) zu melden. Der Beginn von Bauarbeiten ist der Generaldirektion mindestens 2 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de). Die Untersuchung und Dokumentation der Funde muss gewährleistet sein.

**Landwirtschaftliche Vorbelastung:** Das Plangebiet liegt im Randbereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich in einer Entfernung von mindestens ca. 160 m zum westlichen Rand des Plangebietes zwei landwirtschaftliche Betriebe befinden, von denen Emissionen (Geruch und Schall) ausgehen, die zeitweise im Plangebiet wahrnehmbar sein können. Es handelt sich grundsätzlich um eine Vorbelastung, die in einer historisch-landwirtschaftlich geprägten Gemeinde ortsüblich ist.

Es wurden Gutachten zur Untersuchung der Aspekte „Schall und Geruch“ eingeholt. Ergebnisse aus dem Schallgutachten sind u. a. in die Festsetzung Nr. 10 des Bebauungsplans eingeflossen. Zur Thematik Geruch wurden für die Grundstücksbereiche am westlichen Plangebietsrand geringe Richtwertüberschreitungen in einem Fachgutachten prognostiziert (betreffend in etwa die beiden geplanten nordwestlichsten Grundstücke). Diese liegen max. 1 bis 2 %-Prozentpunkte über dem Richtwert eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von 10 % der Jahresstunden nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie). Diese geringe Überschreitung eines Richtwertes unterliegt der bauleitplanerischen Abwägung der Gemeinde, die diese nach § 1 (7) BauGB vorgenommen hat.

Es wird hierzu auf die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 7.11 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Aufgrund der gegebenen Bestands- und Vorbelastungssituation wird darauf hingewiesen, dass Regressansprüche an die Gemeinde oder landwirtschaftliche Betriebe nicht zulässig sind.

**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).